

# **Reguleringsplanens betydning ved utmåling av ekspropriasjonserstatning.**

Kandidatnummer: 518

Leveringsfrist: 25.04.08 kl 12.00

Til sammen 17374 ord

24.04.2008

## Forord

Ekspropriasjon er et gammelt institutt innenfor norsk rett. I dette ligger mulighetene til å bygge opp et velferdssamfunn slik vi kjenner det i dag, med omfattende utvalg av offentlige tjenester og tilbud. I dette ligger imidlertid også en sterk kime til konflikt mellom samfunnet og individet. Selv om ekspropriasjonen har til formål å tjene allmennhetens behov, ser man ofte at disse kommer i konflikt med individets interesser. Utfordringen har dermed vært å forsøke å bygge opp et system som på samme tid ivaretar samfunnets behov for arealer til å tjene innbyggerne, og den enkelte grunneiers beskyttelsesbehov for sin eiendomsrett. Grunnlovens prinsipp om full erstatning sikrer grunneier mot å lide økonomisk tap i denne prosessen. For grunneier kan imidlertid dette prinsippet oppleves fånyttet, når eiendommen ofte mister sin økonomiske verdi som følge av omregulering i tilknytning til ekspropriasjonen.

Jeg vil rette en stor takk til min veileder Endre Stavang for all hjelp i tilknytning til oppgaven. Jeg vil også gjerne takke Hans Christian Bugge som har hjulpet meg å utpensle oppgavens tema og problemstilling.

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>1.1</b>	<b>Emne og problemstilling</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Avgrensning</b>	<b>2</b>
1.2.1	Avgrensning mot rådighetsbegrensninger	2
1.2.2	Avgrensning mot internasjonale og folkerettslige regler	2
<b>1.3</b>	<b>Materiale og metode</b>	<b>3</b>
<b>1.4</b>	<b>Videre opplegg</b>	<b>4</b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>HOVEDREGEL OG UNNTAK FRA DENNE</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>2.1</b>	<b>Ekspropriasjonserstatningslovens rettslige bakgrunn</b>	<b>5</b>
2.1.1	Grunnlovens § 105	5
2.1.2	Hensynene bak grl. § 105, og utmålingsprinsippene forøvrig	6
2.1.3	Ekspropriasjonserstatningsloven av 1973	10
2.1.4	Kløftadommen	10
<b>2.2</b>	<b>Lov om vederlag ved oregning av fast eiendom</b>	<b>11</b>
2.2.1	Reguleringsplanens rolle i verdifastsettelsen	12
<b>2.3</b>	<b>Unntak fra dagens hovedregel</b>	<b>13</b>
2.3.1	Strøkprinsippet / parkprinsippet	13
2.3.2	Offentlig anlegg	14
<b><u>3</u></b>	<b><u>NOU 2003:29</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b>3.1</b>	<b>Bakgrunnen for utredningen</b>	<b>17</b>
<b>3.2</b>	<b>Utvalgets arbeid</b>	<b>18</b>

<b>3.3 Hovedkonklusjoner fra NOU 2003:29</b>	<b>19</b>
3.3.1 Endringene i § 5	19
3.3.2 Endringene i § 6	25
3.3.3 Fleischers syn	27
<b><u>4 ANALYSE AV SENTRAL RETTSPRAKSIS ETTER 2003</u></b>	<b>28</b>
<b>4.1 Innledning</b>	<b>28</b>
<b>4.2 RG 2004 s. 273</b>	<b>29</b>
4.2.1 Spørsmålet i saken	29
4.2.2 Partenes anførsler	29
4.2.3 Resultat og begrunnelse	30
4.2.4 Kommentarer til dommen	30
<b>4.3 RG 2004 s. 35</b>	<b>32</b>
4.3.1 Spørsmålet i saken	32
4.3.2 Partenes anførsler	32
4.3.3 Resultat og begrunnelse	33
4.3.4 Kommentarer til dommen	33
<b>4.4 RG 2003 s. 1456</b>	<b>34</b>
4.4.1 Spørsmålet i saken	34
4.4.2 Partenes anførsler	34
4.4.3 Resultat og begrunnelse	35
4.4.4 Kommentarer til dommen	35
<b>4.5 Rt 2006 s. 473 – Steinerskole</b>	<b>37</b>
4.5.1 Spørsmålet i saken	37
4.5.2 Partenes anførsler	37
4.5.3 Resultat og begrunnelse	38
4.5.4 Kommentarer til dommen	39
<b>4.6 Rt 2004 s. 2010 – Påregnelig utnyttning</b>	<b>40</b>
4.6.1 Spørsmålet i saken	40
4.6.2 Partenes anførsler	40
4.6.3 Resultat og begrunnelse	41

4.6.4	Kommentarer til dommen	42
<b>4.7</b>	<b>Rt 2005 s. 1255 – Voss Fjellandsby</b>	<b>42</b>
4.7.1	Spørsmålet i saken	42
4.7.2	Partenes anførsler	43
4.7.3	Resultat og begrunnelse	43
4.7.4	Kommentarer til dommen	46
<b><u>5</u></b>	<b><u>SAMMENFATTET ANALYSE AV SENERE TIDS UTVIKLING SETT I LYS AV NOU 2003:29</u></b>	<b><u>47</u></b>
<b>5.1</b>	<b>Påregnelighetsvurderingen ved anvendelse av unntaket om offentlige anlegg</b>	<b>48</b>
<b>5.2</b>	<b>Særlig om når det ikke kan fastsettes noen salgsverdi</b>	<b>49</b>
<b>5.3</b>	<b>Særlig om rekkevidden av parkprinsippet</b>	<b>50</b>
<b><u>6</u></b>	<b><u>AVSLUTTENDE VURDERINGER</u></b>	<b><u>52</u></b>
<b>6.1</b>	<b>Innledning</b>	<b>52</b>
<b>6.2</b>	<b>Konflikten mellom grunneiers antesiperte utnyttelse og det offentliges reguleringsmyndighet</b>	<b>53</b>
<b>6.3</b>	<b>Parkprinsippets nærmere grense draging</b>	<b>54</b>
<b><u>7</u></b>	<b><u>LITTERATURLISTE</u></b>	<b><u>56</u></b>

## 1 Innledning

### 1.1 Emne og problemstilling

Når det offentlige eksproprierer arealer fra private grunneiere, fastsetter Grunnlovens § 105 at det skal ytes full erstatning for det påførte tap. Dette er tilsynelatende en klar regel, og representerer et grunnleggende prinsipp i norsk rett. Spørsmålet om hva som er grunneiers tap, og dermed erstatningspliktig, har vært gjenstand for omfattende drøftelser og prøvelser opp gjennom den norske retts historie. Når vi vet at en eiendoms verdi til enhver tid vil avhenge av den utnyttelse grunneier lovlig kan gjøre av eiendommen, kompliseres spørsmålet om hvilke verdier grunneier faktisk taper ytterligere. Oppgavens emne er hvilke betydning eiendommens regulering har for utmålingen av ekspropriasjonserstatningen. Da særlig med fokus på når man kan se bort fra gjeldende regulering, og hvordan man i de tilfellene kommer frem til alternativ påregnelig utnyttelse.

Det som skal erstattes er det økonomiske tap som følge av ekspropriasjonen. Der hvor det eksproprieres til et formål som er i tråd med tidligere regulering vil dette sjelden by på problemer. De vanskelige vurderingene oppstår når det offentlige gjennomfører en omregulering av et areal for å fylle gitte behov, og ekspropriasjonen skjer på grunnlag av dette. Skal full erstatning i disse tilfellene beregnes ut fra ny eller gammel regulering? Hva har grunneier faktisk tapt? Det kan ikke benektes at temaet har vært gjenstand for omfattende diskusjoner. Likevel er spørsmålet i mange tilfeller ikke tilfredstillende løst. Lovgivningen setter kun et veldig grovt utgangspunkt, mens mesteparten av rettstilstanden er utviklet gjennom praksis. Dette er kanskje betenkelig tatt i betraktning den kime til konflikt som gjerne ligger i disse sakene. Det kan synes som om lovgiver nå har et ønske om å ta kontroll over situasjonen. I 2003 kom NOU 2003: 29 som skulle utrede nettopp dette spørsmålet nærmere.

Oppgaven vil gjøre en analyse av rettspraksis fra og med 2002 og frem til i dag. Kan det ut fra dette deduseres noen generelle vilkår for når det skal sees bort fra gjeldende regulering? Hvilke retning har utviklingen hatt på dette området? Dette vil sees i sammenheng med de konklusjoner som kan trekkes fra arbeidet i NOU 2003: 29.

## 1.2 Avgrensning

### 1.2.1 Avgrensning mot rådighetsbegrensninger

Ekspropriasjon defineres som ”tvangserverv av eiendomsrett til – eventuelt tvangserverv av annen rett i eller over – fast eiendom, mot erstatning fastsatt ved skjønn”<sup>1</sup>. Dette forutsetter altså en overgang av eiendomsrett. En eiendom kan gjennom omregulering, fredning eller andre rådighetsbegrensninger båndlegges med relativt vidtgående virkninger uten at eiendomsretten overdras. Rådighetsbegrensninger båndlegger grunneiers rådighet over eiendommen både fysisk og juridisk, men uten at det foregår noen overgang av eiendomsrett<sup>2</sup>. Grunneier har fortsatt den fulle og hele eiendomsrett til grunnen, men har fått begrenset sine utnyttelsesmuligheter på eiendommen. Disse begrensningene kan i mange tilfeller ramme grunneier like hardt som ekspropriasjon. For disse tilfellene er imidlertid erstatningsfrihet den klare hovedregel i norsk rett. Av hensyn til oppgavens omfang avgrenses det mot erstatning for rådighetsbegrensninger slik grensen her er trukket.

### 1.2.2 Avgrensning mot internasjonale og folkerettslige regler

Oppgavens problemstilling fokuserer på hva som kan utledes fra de senere års utvikling innenfor norsk ekspropriasjonsrett. Dette rettsområdet har også en side mot internasjonal rett og folkerett. De internasjonale menneskerettighetene er sentrale i denne forbindelse; herunder FNs menneskerettighetserklæring av 10. desember 1948 artikkel 17, og Europarådets konvensjon av 4. november 1950 om beskyttelse av menneskerettigheter og de grunnleggende friheter – EMK. Jeg finner det imidlertid formålstjenlig ut fra oppgavens problemstilling å rette fokus mot den norske rettspraksis av nyere dato. Av hensyn til

---

<sup>1</sup> Øystein Knudsen, Innføring i ekspropriasjons- og skjønnsrett, Oslo 1997 s. 16

<sup>2</sup> Knudsen. s. 21

oppgavens omfang finner jeg det derfor nødvendig å avgrense mot de internasjonale og folkerettslige regler. Som bakgrunnsstoff kan det blant annet vises til behandlingen som dette temaet er underlagt i NOU 2003: 29<sup>3</sup>.

### 1.3 Materiale og metode

Oppgaven tar først sikte på å gjøre en relativt kort redegjørelse for dagens rettstilstand, samt en grov oversikt over veien frem til det som i dag oppfattes som gjeldende rett. De sentrale rettsreglene som regulerer dette er først og fremst lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom av 6. April. Nr 17. 1984. Sentralt i tolkningen av disse reglene står lovens forarbeider, da særlig Ot.prp nr 50 (1982-1983). I tillegg vil denne delen av oppgaven bygge på sentral litteratur, samt eldre rettspraksis på området. Selve oppgavens problemstilling er lite behandlet i rettslitteraturen, og rettspraksis vil derfor spille en meget sentral rolle. Dette er for så vidt også naturlig tatt i betraktning at reglene for utmåling av erstatning i ekspropriasjonssaker stort sett er utarbeidet gjennom rettspraksis.

NOU 2003: 29 vil stå sentralt i oppgaven. Denne utredningen gir et godt bilde av gjeldende rett, samt historien frem til dagens ordning. Samtidig er dokumentet meget sentralt i oppgavens andre del som knytter seg til å avdekke hvilke retninger nyere rettspraksis trekker opp på dette området. Utvalget delte seg i tre konstellasjoner, som hver fremhevet et fremtidig alternativ til lovregulering av dette området. Utredningen er derfor balansert og gir uttrykk for en rekke syn på de sentrale spørsmålene. Jeg vil trekke inn disse betraktningene og se de i sammenheng med de seneste dommene på området.

Det eksisterer omfattende rettspraksis fra de senere år. Jeg har plukket ut et knippe av de seneste dommene, og vil gjøre en nærmere analyse av disse. Målet med analysen er å avdekke eventuelle felles vilkår for når det skal sees bort fra gjeldende regulering, og hvordan man i de tilfellene kommer frem til alternativ påregnelig utnyttelse. Analysen utarbeides ut fra en hypotese om at hensynet til forutsigbarhet krever at rettspraksis har en konsekvent anvendelse av disse vilkårene. Dette stilles opp mot betraktningene fra NOU

---

<sup>3</sup> NOU 2003: 29 s. 36, punkt 3.3. flg.



2003: 29. Denne analysen vil også stå sentralt i forhold til å kunne gi en dekkende beskrivelse av dagens rettsstilstand.

#### 1.4 Videre opplegg

Oppgaven vil først gjøre en kort redegjørelse for det rettslige bakgrunnsbilde som har dannet grunnlaget for gjeldende rett. Jeg vil her ta utgangspunkt i grl. § 105 og det prinsipp som stilles opp om full erstatning. Jeg vil videre redegjøre for de hensynene som begrunner denne regelen, og som videre ligger til grunn for utmålingen av ekspropriasjonserstatningen slik vi kjenner den i dag.

Videre vil oppgaven tegne et bilde av gjeldende rett på området, først ved å redegjøre for hovedregelen om at gjeldende reguleringsplan skal legges til grunn for erstatningsutmålingen. Dernest vil oppgaven redegjøre for de domstolsetablerte unntakene som i dag anses som gjeldende rett. Drøftelsen omkring hovedregelen og unntakene vil gjøres relativt kort, men likevel dekkende for å legge et grunnlag for oppgavens hovedtema.

Oppgaven vil ha to fokusområder. Først vil den behandle NOU 2003: 29. Her ble det foreslått en rekke lovendringer og det ble grundig redegjort for de sentrale hensynene som begrunner dagens regler. NOUen står sentralt i oppgaven både med tanke på å avdekke gjeldende rett, men også som et materiale for å stake ut hvilke retninger utviklingen går på dette området. Deretter vil oppgaven analysere 6 nærmere utvalgte dommer fra senere års praksis. Konklusjonene fra dette analysearbeidet vil sees i sammenheng med det som kan deduseres fra NOU 2003: 29.

## 2 Hovedregel og unntak fra denne

### 2.1 Ekspropriasjonserstatningslovens rettslige bakgrunn

#### 2.1.1 Grunnlovens § 105

Den private grunneiers krav på full erstatning ved tvangserverv av eiendom nyter grunnlovs vern gjennom bestemmelsen i Grunnlovens § 105. Bestemmelsen verner ikke selve eiendomsretten, men den økonomiske innhold i denne. Det forutsettes i bestemmelsen at staten kan tvangserverve eiendom, men fastslår at dette ikke kan skje uten at grunneier får full erstatning for det økonomiske tap. Bestemmelsen gir heller ikke direkte lovhjemmel for ekspropriasjon. Siden dette er et inngrep som i henhold til legalitetsprinsippet krever klar lovhjemmel, må denne søkes andre steder i lovverket.<sup>4</sup>

Det er verd å knytte noen korte kommentarer til bestemmelsens ordlyd. ”Fordrer Statens Tarv, at Nogen maa afgive sin rørilige eller urørilige Eiendom til offentlig Brug, saa bør han have fuld Erstatning af statskassen.

Når bestemmelsen viser til ”Statens Tarv” og ”offentlig Brug” må dette leses som offentlige behov og samfunnsinteresser i vid forstand. Den hindrer ikke at private kan gis anledning til å ekspropriere, men det setter krav til at det foreligger et samfunnsbehov eller en samfunnsinteresse som ivaretas ved ekspropriasjonen. ”Bør” skal som ofte ellers i forbindelse med tolkning av Grunnloven tolkes som ”skal”.<sup>5</sup>

Det som har brakt med seg mest hodebry gjennom historien er å avgjøre hva som ligger i begrepet ”full Erstatning”. Dette er forsøkt regulert gjennom de to lovene som senere har kommet på området, Lov om Ekspropriasjonserstatning av 26. Januar Nr. 1973 og Lov om vederlag ved overføring av fast eiendom av 6. April Nr. 17 1984 (heretter orvl.).

---

<sup>4</sup> Knudsen, s. 44 flg.

<sup>5</sup> Knudsen, s. 44

#### 2.1.1.1 Grunnlovens § 105, grense mot rådighetsbegrensninger

Oppgaven avgrenser i punkt 1.2.1 mot rådighetsinnskrenkninger som faller utenfor § 105.

Det er derfor behov for å trekke opp denne grensen nærmere.

Grl. § 105 krever full erstatning der noen må "avgive" sin eiendom. I dette ligger den prinsipielle grensen mellom erstatningsbetinget ekspropriasjon og erstatningsfri rådighetsbegrensninger. Høyesterettspraksis har slått fast at begrepet skal tolkes snevert, og det er dermed lite rom for analogisk tolkning <sup>6</sup>.

Det typiske tilfellet av ekspropriasjon er der hvor staten tvangsserverver arealer til å bygge et sykehus eller en offentlig vei. I disse tilfellene slår grunnlovens § 105 inn med full tyngde og fastslår at det skal betales full erstatning for det påførte tap. Staten har imidlertid også anledning til å vedta omfattende begrensninger på en eiendom gjennom for eksempel reguleringsplaner eller byggevedtak. Dersom en reguleringsplan bestemmer at et område skal holdes fri for bebyggelse av hensyn til allmennhetens rekreasjonsmuligheter er dette en erstatningsfri rådighetsbegrensning, og faller utenfor grl. § 105. Grunneieren avgir i disse tilfellene ikke retten på sin eiendom, men hans utnyttelsesmuligheter begrenses kraftig.

Det er klart at rådighetsbegrensninger kan få store konsekvenser for grunneier, og i praksis fjerne enhver økonomisk utnyttelsesmulighet av eiendommen. Likhetsstrekkene med ekspropriasjon er sterke, og den finere gresedragningen er vanskelig. For oppgaven er det imidlertid tilstrekkelig å slå fast at erstatningsbetinget ekspropriasjon etter grl. § 105 er der grunneier må avgi eiendomsretten.

#### 2.1.2 Hensynene bak grl. § 105, og utmålingsprinsippene forøvrig

Jeg vil i dette avsnittet gi en redegjørelse for de hensynene som gjør seg gjeldende som begrunnelse ekspropriasjon og utmålingsreglene. Disse hensynene har utgjort en viktig

---

<sup>6</sup> Knudsen s. 21

rettesnor for domstolene opp gjennom historien for å kunne meisle ut de avgjørelser som har ledet til dagens rettstilstand. De har vært en rød tråd for å sikre at rett praksis har utviklet seg i tråd med det generelle krav om full erstatning i grl. § 105. Samtidig er hensynene viktige hjelpemidler for lovgiver når fremtidige regler skal skapes. Jeg vil i det følgende kort redegjøre for de mest sentrale hensynene som gjør seg gjeldende i ekspropriasjonstilfellene.

#### 2.1.2.1 Likhets- og rettferdighetshensynet

Gr. § 105 baserer seg på en likhets- og rettferdighetstanke.<sup>7</sup> Det er ikke rimelig at den som må avstå sin eiendom for fellesskapets interesser skal bære det økonomiske tapet alene. Derimot må denne belastningen fordeles ut over fellesskapet. En grunneier som må avse sin eiendom til fellesskapets beste skal heller ikke stilles dårligere enn sine naboer som får forvalte sin eiendom på egenhånd. Dette innebærer at han må få full erstatning for det tap han lider for en ekspropriasjon. På den annen side innebærer det samme hensynet at han heller ikke skal stilles bedre enn andre grunneiere. Begrepet ”full erstatning” har altså ikke bare en nedre grense, men også en øvre grense som begrenser erstatningen.

I Rt. 1976 s. 1, Kløftadommen, uttaler høyesterett at ”det som er hovedspørsmålet i denne sak, er om det vil være forenlig med § 105 generelt å sette erstatningen lavere enn til den omsetningsverdi som lovlig kunne beregnes, og som ekspropriaten faktisk kunne ha oppnådd, om ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted. Jeg ser det slik at dersom man det gjør, vil man ved ekspropriasjonen inndra en del av en sentral beføyelse hvis verdi tidligere eksisterte på ekspropriatens hånd. Nekter man ham erstatning for denne verdi, vil man alt etter omstendighetene kunne stille ham vesentlig dårligere enn grunneiere i liknende stilling, hvis eiendom ikke blir ekspropriert.”<sup>8</sup> Dette hensynet gjør seg blant annet utslag i at erstatningen for salgsverdien etter orvl. § 5 skal beregnes etter hva som ville være vanlig pris ved frivillig salg av en tilsvarende eiendom<sup>9</sup>. Videre er hensynet hovedbegrunnelsen

---

<sup>7</sup> Knudsen s. 45.

<sup>8</sup> Rt. 1976 s. 1. (s. 7)

<sup>9</sup> Ot.prp. nr 50 (1982-1983) punkt 8, til § 5

for det såkalte parkprinsippet som har utviklet seg gjennom rettspraksis og som behandles nærmere under punkt 2.3.1 i oppgaven, se også Østensjødommen, Rt. 1977 s. 24.

#### 2.1.2.2 Hensynet til utbyggingsinteressens verdi på grunneiers hånd

Det er i dag allment akseptert at reguleringsmyndighetene skal ha en vid adgang til å trekke grensen mellom hvilke områder som skal tillates utbygget og hvilke som ønskes beholdt ubebygget til andre formål. Dette er slått fast i rettspraksis, og er i dag allment akseptert. Grunneier må i utgangspunktet akseptere denne reguleringsadgangen uten å kunne kreve erstatning for sin tapte utbyggingsinteresse.

Dersom det offentlige selv ønsker å bygge ut arealet og eksproprierer på grunnlag av dette, kan det stilles spørsmålsteget til rimeligheten i denne praksisen. Det kan da sees slik at utbyggingsinteressen flyttes over fra den private grunneier til det offentlige. Grensen mellom hvilke arealer som ønsket utbygget og hvilke som ønskes holdt fri for bebyggelse kan ikke lenger sies å være opprettholdt. Begrunnelsen for å holde arealet fri for utbygging kan ikke lenger anses som avgjørende, og det er således ikke lenger rimelig at grunneier må tåle å miste sine utbyggingsmuligheter til det offentlige som selv ønsker å utnytte disse. Grunneiers utbyggingsinteresse må i disse tilfellene sees på som en påregnelig alternativ utnyttelse til det offentliges utbygging av arealet. En forutsetning for dette er at arealene ellers egner seg for utbygging.

Dette hensynet har gjort seg gjeldende som hovedbegrunnelse for unntaket for offentlig anlegg som oppgaven behandler under punkt 2.3.2. Det kommer tydelig til uttrykk blant annet i Rt. 1996 s. 521, Lenasaken. Jeg viser forøvrig til behandlingen under punkt 2.3.2. i oppgaven for en nærmere redegjørelse.

#### 2.1.2.3 Hensynet til forutsigbarhet

I en rettsstat er det et generelt et behov at individene kan forutse sin rettslillestand. I dette ligger det at man som samfunnsborger skal kunne innrette seg etter regelverket og kjenne sine rettigheter. Et rettssystem som er så komplisert og uoversiktlig, eller som mangler konsistens, vil ikke gi borgerne trygghet og forutsigbarhet. De vil dermed heller ikke ha

noen mulighet til å innrette seg etter rettssystemet. Dette hensynet gjør seg også gjeldende innenfor ekspropriasjonsretten. En grunneier skal kunne forutse sin rettsstilling ut fra gjeldende regulering og arealdisponering. Han skal kunne innrette seg i tillit til denne uten å frykte at investeringene skal være forgjeves. Det er derfor viktig å ha et system som sikrer individet trygghet og forutsigbarhet. Her kommer grl. § 105, krav om full erstatning ved ekspropriasjon, som en viktig skranke.

I forlengelsen av dette hensynet kommer også at en grunneier som har innrettet seg i tillit til gjeldende arealplaner bør ha beskyttelse for den opparbeidede posisjonen. Det er nødvendig for at grunneiere skal ha tillit til verdien i sin egen eiendom, at han må kunne forutse sin rettslige og økonomiske posisjon ut fra gjeldende regulering. Dette er også en forutsetning for et fungerende markedsbasert salgssystem for fast eiendom. Fleischer kaller dette innrettelseshensynet og fremhever dette som ett av to hensyn som kan legitimere en erstatningsutmåling basert på alternativ regulering. Det vises i denne forbindelse til hans redegjørelse i NOU 2003: 29<sup>10</sup>.

#### 2.1.2.4 Hensynet til en effektiv miljøforvaltning

Samfunnet har ansvar for å forvalte natur- og miljøressursene våre på best mulig måte. Arealfordelingspolitikken er et svært viktig virkemiddel for å legge til rette for en god miljøforvaltning og en bærekraftig utvikling. Det er ansett som essensielt i denne sammenheng av samfunnet har anledning til å båndlegge arealer med rådighetsbegrensninger, og i gitte tilfeller gå så langt som til å tvangsreserve eiendom. Ekspropriasjonen setter det offentlige i stand til å sikre seg områder som er av spesiell interesse for allmennheten, slik at disse kan tilrettelegges eller på annen måte utnyttes til fellesskapets beste. Det er derfor viktig at reglene som styrer ekspropriasjonsprosessen, herunder utmålingsreglene for erstatning, er utformet slik at denne adgangen utgjør et effektivt virkemiddel for det offentlige til å sikre en forsvarlig miljøutvikling.

---

<sup>10</sup> NOU 2003: 29 s. 91, punkt 6.3.

#### 2.1.2.5 Hensynet til det offentliges utgifter

Det offentlige står bak majoriteten av ekspropriasjonstilfellene. Det er klart at utformingsreglene for ekspropriasjonserstatningen er av stor betydning for det offentliges økonomiske handlefrihet. En ekspropriasjon vil i mange tilfeller påføre det offentlige betydelige utgifter som da må dekkes opp gjennom øvrige budsjetter. Det vil lett oppstå prioriteringsspmåål når f.eks. en kommune skal ekspropriere et areal og erstatningen må hentes fra et ellers stramt kommunebudsjett. Det er da nærliggende å tenke at for eksempel miljøhensynet blir bortprioritert til fordel for andre mer pressende hensyn. Kostnadene ved ekspropriasjon hindrer i disse tilfellene at kommunen treffer et vedtak som de ellers merer ville vært fornuftig. Det er derfor viktig å ha dette i mente når utmålingsreglene for ekspropriasjonserstatningen skal utformes. Det er også viktig at domstolene har respekt for dette hensynet når de er med på å utvikle dette rettsforholdet. Jeg leser førstevoterendes uvillighet mot å utvide parkprinsippet i Rt 2005 s. 1255<sup>11</sup> som et utslag for dette.

#### 2.1.3 Ekspropriasjonserstatningsloven av 1973

Grunnlovens § 105 tjente i mange år som direkte grunnlag for erstatningsutmålingen for ekspropriasjon. Ved lov 26. jan. 1973 nr 4 kom den første loven som tok sikte på å regulere erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon. Loven bygget på et system hvor det var den faktiske, aktuelle bruk av eiendommen på ekspropriasjonstidspunktet skulle erstattes. Videre kunne det på gitte vilkår utmåles mererstatning. Her var det anledning for skjønnsretten å gjøre fradrag for verdistigning som skyldtes det offentliges tiltak m.m. Det var også anledning til å gi en rimelig erstatning til grunneiere som hadde kommet "dårlig ut".

#### 2.1.4 Kløftadommen

1973-loven ble kraftig kritisert for sitt system basert på aktuell bruk og mererstatning. Den frie posisjon som skjønnsrettene hadde etter dette systemet skulle vise seg vanskelig å forene med grunnlovens krav om full erstatning. I Kløftadommen Rt. 1976 s. 1, kom dette

---

<sup>11</sup> Rt. 2005 s. 1255 (avsnitt 40)

på spissen. Retten uttalte her at ”i og med at Grunnlovens § 105 uttrykkelig krever at det gis full erstatning, kan det ikke være avgjørende hva man måtte mene i det enkelte tilfelle vil være en rimelig erstatning.” Det kunne ikke godtas at det skulle overlates til den ”enkelte skjønnsretts frie vurdering av hva den synes er rimelig i den enkelte sak”. Videre uttaler førstevoterende at ”det avgjørende for meg er at en eksproprietat ikke kan sies å få full erstatning om man helt i sin alminnelighet nekter å tilkjenne ham omsetningsverdien der hvor denne påviselig er den høyeste”.

Med dette ble mererstatningsreglen tilsidesatt. Høyesterett hadde slått fast at erstatningen ikke kunne settes lavere enn påviselig omsetningsverdi. Dette har blitt fullt i rettspraksis frem til dagens lov som bygger på et annet system enn 1073-loven.

## 2.2 Lov om vederlag ved overføring av fast eiendom

I 1984 kom Lov om vederlag ved overføring av fast eiendom av 6. April Nr 17. (orvl.), som fortsatt er gjeldende på området. Lovgiver gikk med denne loven bort fra systemet hvor erstatningen ble utmålt på bakgrunn av aktuell bruk. Lovens § 4 bestemmer nå at ”verdsettning skal gjøres på grunnlag av salgsverdien, jf. § 5, eller bruksverdien, jf. § 6. Har eiendommen en høyere bruksverdi for eieren enn salsverdien, skal bruksverdien legges til grunn”. Utgangspunktet er derfor at erstatningen skal settes til salgsverdien av eiendommen, eventuelt til bruksverdien eiendommen har for grunneier dersom denne er høyere.

Etter § 4 første ledd, andre punktum jfr. annet ledd, kan også erstatningen fastsettes til gjenkjøpsverdi dersom vilkårene i § 7 er oppfylt. Gjenkjøpsverdi reiser ikke spørsmål knyttet til virkningen av gjeldende reguleringsplan og jeg velger derfor å ikke behandle denne bestemmelsen nærmere i oppgaven.

§ 5 stiller opp nærmere vilkår for hvordan salgsverdien skal fastsettes. Den skal settes til ”det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eiendomen ved frivillig sal”. I denne vurderingen skal det blant annet tas hensyn til ”kva slags eiendom det gjeld, kvar eiendomen ligg og den påreknlege utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva



på staden. Det skal dessutan leggjast vekt på dei prisane som er oppnådd ved omsetnad av andre eigedomar som det er naturleg å samanlikna med, og likeins på andre tilhøve som er avgjerade for salsverdien av eiendomen". Det må ut fra dette foretas en helhetsvurdering av eiendommens markedsverdi. Begrepet "andre tilhøve som er avgjerande for selsverdien" er en samlebetegnelse som i prinsippet kan romme et hvilket som helst objektivt påviselig forhold som er egnet til å påvirke salgsprisen på eiendommen. Det sier seg selv at det i en rekke tilfeller vil være vanskelig å etablere en riktig salgsverdi, og i en del tilfeller kan det være direkte utenkelig at eiendommen har noen økonomisk interesse i det frie marked.

§ 6 stiller opp nærmere vilkår for hvordan bruksverdien skal fastsettes. Dette skal skje på grunnlag av "avkastningen av eiendomen ved slik pårekneleg utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden". Det skal videre etter bestemmelsen gis erstatning for verdier knyttet til eiendommen som blir ekspropriert, som "standskog, jord, sand- og grusforekomster".

Det følger av § 5, tredje ledd at det ved verdsettelsen ikke skal tas hensyn til verdiendringer som "kjem av oreigningstiltaket, eller av gjennomførte eller planlagde investeringar eller verksemd som har direkte samanheng med oreigningstiltaket". Det skal altså gjøres fradrag for eventuell verdistigning som kommer av ekspropriasjonsvedtaket. På samme måte skal verditap som følge av ekspropriasjonstiltaket ikke hensyntas i verdifastsettelsen. Etter § 5, fjerde ledd skal det heller ikke tas hensyn til verdiendringer som kommer av "andre investeringar som oreignaren har gjennomfør i dei siste 10 åra før hovudføreavinga i underskjønnet tok til". § 6 andre ledd gjør at de samme begrensningene gjelder for fastsettelse av bruksverdien.

### 2.2.1 Reguleringsplanens rolle i verdifastsettelsen

Når salgs eller bruksverdien av eiendommen skal fastsettes, må det klargjøres hvilke påregnelig utnyttelsespotensial eiendommen har. Dette vil være avgjørende for hva man kan få for eiendommen ved frivillig salg, eller hvilke avkastning man kan vente seg som grunnlag for bruksverdien. Påregnelig utnyttelse er presumptivt innenfor de grenser som settes opp av lovlig utnyttelse av eiendommen. Hva som er lovlig utnyttelse, vil i stor grad

avhenge av gjeldende reguleringsplan eventuelt andre arealdisponeringsplaner. Dette følger av omfattende rettspraksis<sup>12</sup>, og er lagt til grunn i forarbeidene<sup>13</sup>. Som hovedregel må de muligheter og begrensinger som følger av gjeldende regulering respekteres ved ekspropriasjonserstatningen. Dette betyr at den utnyttelse man påberoper seg erstatning for enten må være i henhold til gjeldende regulering, eller etablert bruk som reguleringsplanen ikke er til hinder for jfr. Lov 14. Juni Nr. 77. 1985 Plan og Bygningslov § 31. Denne forutsetningen kommer ikke eksplisitt frem gjennom ordlyden i loven, men er slått fast gjennom mange års fast rettspraksis<sup>14</sup>. Spørsmålet videre, og som danner kjernen av problemstillingen i denne oppgaven er i hvilke utstrekning man kan se bort fra gjeldende reguleringsplan ved utmålingen av ekspropriasjonserstatning.

### 2.3 Unntak fra dagens hovedregel

Fra hovedregelen er det i rettspraksis trukket opp to viktige unntak. Det ene dreier seg om tilfeller hvor likhets- og rettferdighetsbetraktningen legitimerer en annen erstatningsutmåling enn gjeldende reguleringsplan på ekspropriasjonstidspunktet. Det andre unntaket er der hvor det flyttes en utbyggingsinteresse fra den private grunneier over på det offentlige. Begge unntakene har lang historie og bred støtte i rettspraksis. De anses derfor som sikker rett, og ble av flertallet i NUO 2003: 29 anbefalt lovfestet.

#### 2.3.1 Strøkprinsippet / parkprinsippet

Det første unntaket som gir anledning til å se bort fra gjeldende regulering knytter seg til utpregede fellesarealer i et utbyggingsfelt. Typiske eksempler på slike arealer er veier, parker, lekeplasser etc, som settes av i et utbyggingsområde til beboernes felles utnyttelse. Jeg vil i resten av oppgaven benytte begrepet ”parkprinsippet” om dette unntaket.

Parkprinsippet har sitt utspring fra rettspraksis langt tilbake i tid. Imidlertid gav høyesterett i plenum i Rt. 1977 s. 24, Østensjø-saken en del generelle betraktninger som blant annet

---

<sup>12</sup> Se f.eks. Rt. 1996 s. 521 (s. 532)

<sup>13</sup> Se f.eks. Ot.prp. nr 50 (1982 – 1983) s. 28

<sup>14</sup> Se f.eks. Rt. 2006 s. 473 (avsnitt 28)

trakk opp linjene for dette prinsippet. Punkt 1. i disse betraktningene gir en god fremstilling av parkprinsippet slik det er utformet i rettspraksis:

”Ved regulering av et område som ellers skal bebygges, må det avsettes arealer til gater, veger, lekeplasser m.v. Ved ekspropriasjon til gjennomføring av slik regulering er det sett bort fra at nettopp disse arealer er gjort ubebyggelige. Det er gitt erstatning etter ens pris for bebyggelig og ubebyggelig grunn, såkalt strøkpris, jfr. Rt. 1925 s. 47, 1926 s. 559 og 1970 s. 1028.”

I utviklingen etter Østensjødommen ble det av mange oppfattet en viss uvilje fra Høyesterett til å benytte parkprinsippet. Blant annet i Rt. 1983 s. 700 Gommerudsaken, ble det satt grenser for omfanget av dette unntaket. Her uttaler høyesterett at parkprinsippet kun gjelder arealer som ”må sies å være trukket inn i utbyggingen for å tilfredstille de særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet måtte ha”<sup>15</sup>. I senere saker er det satt ytterligere begrensninger særlig i Rt. 1993 s. 409 Malvikdommen hvor det uttales at prinsippet kun kommer til anvendelse på ”arealer som er nødvendige for utbyggingen av området ved at de ikke bebygges” og at arealene ”hovedsakelig skal betjene befolkningen i det utbyggingsområde de er en del av”<sup>16</sup>. Ut fra disse reservasjonene kan det sluttet at parkprinsippet kun skulle gis anvendelse på arealer som i det vesentlige var satt av til felles utnyttelse for befolkningen i det avgrensede utbyggingsområdet og som var nødvendige for utbyggingen av området. Det var altså ikke hensikten at areal som skulle utnyttes av allmennheten som sådan skulle trekkes inn under dette unntaket. Dette vilkåret har blitt fulgt opp i senere rettspraksis, og står blant annet sentralt for resultatet i avgjørelsen i Rt. 2005 s. 1255 som jeg behandler nærmere under punkt 4.8.

### 2.3.2 Offentlig anlegg

I tillegg til parkprinsippet har det gjennom omfattende rettspraksis utviklet seg et unntak for arealer som eksproprieres til bygging av offentlig vei, kirkegård / urnelund eller andre offentlige anlegg. Bakgrunnen for dette unntaket er at man i disse tilfellene flytter

---

<sup>15</sup> Rt. 1983 s. 700 (s. 706)

<sup>16</sup> Rt. 1993 s. 409 (s. 413)

utbyggingsinteressen over fra den private grunneier til det offentlige, og det synes da lite i tråd med grl. § 105 og reelle hensyn at erstatningen skal utmåles på bakgrunn av verdien av arealet regulert til denne offentlige utnyttelse<sup>17</sup>. Jeg vil i denne oppgaven referere til dette unntaket som unntak for offentlig anlegg.

Dette unntaket har også sitt utspring i gammel rettspraksis, men ble i den form vi kjenner det i dag utpenslet gjennom Rt. 1996 s. 521 Lenadommen. Saken gjaldt ekspropriasjon av areal til RV 33 i Østre Toten. Det sentrale spørsmålet var om det skulle sees bort fra reguleringsplanen som avsatte arealet til offentlig vei. Etter eldre rettspraksis var dette vanlig. Imidlertid hadde Malvikdommen<sup>18</sup> reist usikkerhet omkring denne retten, og høyesterett var samlet i plenum for å behandle de viktige prinsippene knyttet til verdsettelse av arealer som eksproprieres til offentlig vei.

Jeg finner særlig grunn til å gjengi et avsnitt fra dommen som på en god måte stiller opp vilkårene for dette unntaket, og som har dannet grunnlaget for hvordan det praktiseres i senere tids rettspraksis.

”Når et areal ved reguleringsplan legges ut som friområde, innebærer det som oftest – som jeg har nevnt – at arealet ikke tillates bebygd eller utnyttet på annen måte ut over eventuelt en viss tilrettelegging for allmennhetens bruk. Reguleringsformålet medfører nettopp at arealet legges dødt for annen utbygging. Det står da for meg som naturlig og godt i samsvar med de generelle retningslinjer som ble trukket opp i Østensjø-dommen, at denne arealbruken må legges til grunn for erstatningsfästsettelsen ved ekspropriasjonen. Arealplanens bindende virkning medfører at bebyggelse ikke er påregnelig, uansett hvilken forventning eieren tidligere kan ha hatt om å kunne bebygge arealet.

---

<sup>17</sup> Rt. 1996 s. 521 (s. 539)

<sup>18</sup> Rt. 1993 s. 409

Men annerledes blir det etter mitt syn når det offentlige innenfor områder som ikke etter arealplan generelt skal holdes fri for utbygging, regulerer grunn til offentlige anlegg, slik som veier, og så går til ekspropriasjon på grunnlag av planen. Da ligger det i planen at de båndlagte arealer skal avstås til veianlegget; den rådighetsbegrensning som planen medfører har ikke noe annet formål enn nettopp dette: At grunnen inntil ekspropriasjon finner sted skal holdes ubebygd av hensyn til veianlegget. Er da situasjonen at det var påregnelig at den grunn som veien beslaglegger kunne ha vært utnyttet til annen utbygging dersom veiplanen ikke var kommet, representerer utbygging til offentlig vei en alternativ, konkurrerende utnyttelse i forhold til den utbygging eieren kunne ha foretatt. Man kan se det slik at utbyggingsverdien som arealet har overføres fra den private eier til det offentlige. Jeg anser det da vel begrunnet, og også best stemmende med budet i Grunnlovens § 105 om full erstatning ved tvungen avståelse, at det sees bort fra den plan som det eksproprieres på grunnlag av, slik det etter mitt syn følger av lov og praksis.”

Lenasaken gjaldt ekspropriasjon til offentlig vei. Senere rettspraksis har imidlertid slått fast at dette unntaket også får anvendelse på andre typer offentlige anlegg slik som jernbane<sup>19</sup> grav- og urnelund<sup>20</sup> og offentlige bygninger<sup>21</sup> som skoler eller sykehjem. Begrensninger i hva som kan regnes som offentlig anlegg er blant annet gitt i Rt. 1998 s. 1824 hvor et område ekspropriet til campingplass i Kongsberg ikke ble vurdert som et offentlig anlegg i relasjon til Lenadommens unntak. Retten konstaterte her at reguleringen til campingplass var til næringsvirksomhet og uttalte videre:

”Selv om det nok foreligger offentlige interesser i å få etablert et campingområde nær Kongsberg sentrum, er dette etter min mening ikke et reguleringsformål som kan likestilles med et offentlig anlegg i vanlig forstand. Det er ikke engang hevdet at det i alminnelighet er det offentlige som anlegger og driver campingplasser. Jeg kan heller ikke se at det er noe som tilsier at en i dette tilfellet bør se bort fra reguleringsplanen ved vurderingen av hva

---

<sup>19</sup> Rt. 1996 s. 1410

<sup>20</sup> Rt. 1997 s. 1914

<sup>21</sup> RG 2002 s. 386, RG 2002 s. 1562

somer den fremtidige påregnelige utnyttelsen av området. Hvilken rolle kommunen vil spille i gjennomføringen av reguleringen og drift av campingplass her, anser jeg uten betydning for erstatningsfastsettelsen.”<sup>22</sup>

Ekspropriasjon til næringsformål av offentlig interesse, som i det vesentligste anlegges og driftes av private aktører, vil altså ikke falle inn under dette unntaket.

### **3 NOU 2003:29**

#### **3.1 Bakgrunnen for utredningen**

Det kan ikke legges skjul på at mye av dagens rettsbilde bygger på en relativt aktiv rettsskapende virksomhet fra domstolenes side. Et voksende behov for lovgiver til å ta kontroll over situasjonen førte til at det i 2001 ble nedsatt et utvalg med det formål å ”komme frem til en lovregel om forholdet mellom reguleringsplan og ekspropriasjonserstatning, som på en klarest mulig måte foretar de nødvendige rettslige grensedragningene.”<sup>23</sup>.

Den direkte bakgrunnen for at dette kom opp var et lovforslag fra stortingsrepresentantene Bjørn Hernæs og Ansgar Gabrielsen om endring av orvl. § 5. Etter behandling av forslaget tilrådet justiskomiteen at dette skulle behandles i stortinget og at det skulle opprettes en slik komité.

Forslaget fra Hernæs og Gabrielsen inneholdt et tillegg til orvl. § 5 tredje ledd som ville medføre at man skulle se bort fra den reguleringsplan eller arealplan som det ble ekspropriert på grunnlag av. Man fant da at konsekvensene av dette forslaget til lovendring

---

<sup>22</sup> Rt. 1998 s. 1824 (s. 1828)

<sup>23</sup> Sitat fra stortingsvedtak av 15. Februar 2000, gjengitt i NOU 2003: 29 s. 7

var så vidt uavklarte, og at forslaget hadde uklar rekkevidde. Det ble imidlertid erkjent et behov for å få en nærmere avklaring på området. Det ble fra justiskomiteen uttalt at ”rettstilstanden når det gjelder forholdet mellom reguleringsplan og ekspropriasjonserstatning er et vanskelig og kontroversielt spørsmål. Gode grunner tilsier at det kan være behov for å trekke opp en klarere grense som bidrar til å fjerne de mulige uklarheter som i dag eksisterer.”

Utvalget ble oppnevnt ved kongelig resolusjon av 16. mars 2001 og fikk et mandat som i korte trekk utgjorde følgende punkter<sup>24</sup>:

1. Utarbeide et utkast til lovregler som regulerer når det skal sees bort fra en bindende arealdisponeringsplan ved erstatningsutmåling etter orvl. §§ 5 og 6.
2. Foreta en selvstendig og fri vurdering av om lovfesting eller lovendringer er tilrådelig. Det skal utformes minst to alternative lovutkast i tråd med nærmere angitte retningslinjer.
3. Sammenligne og vurdere de ulike utkastene. De alternative utkastene må konsekvensutredes så grundig som mulig.
4. Vurdere forholdet til innløsningsretten for grunneier. Foreslå endringer i disse reglene dersom det finnes hensiktsmessig.
5. Vurdere om rettsregelen som følger av ekspropriasjonserstatningslovens § 6 første ledd andre punktum kan formuleres på en klarere måte.

### 3.2 Utvalgets arbeid

Utvalget delte seg tidlig i synet på forholdet mellom reguleringsplan og ekspropriasjonserstatningen. Både når det gjaldt synet på hva som var gjeldende rett og hva som var hensiktsmessig de lege ferenda, var utvalget prinsipielt uenige. Fire av utvalgets medlemmer, deriblant utvalgets leder, gikk inn for et forslag til lovendring som i tillegg til å kodifisere de allerede eksisterende unntakene, også utvidet unntaket om offentlig anlegg til også å gjelde ekspropriasjon til friområder. Utvalgets øvrige medlemmer ønsket ikke noen slik utvidelse av unntaket. En av disse, medlemmet Fleischer, gikk sågar inn for en

---

<sup>24</sup> NOU 2003: 29 s. 10 flg.

innskrenkning av adgangen til å se bort fra reguleringsplanen ved ekspropriasjon. Denne uenigheten preger mye av utvalgets arbeid, og gjør seg tydelig utslag i de konklusjoner og resultater utvalget kom til.

### 3.3 Hovedkonklusjoner fra NOU 2003:29

Utvalget var splittet i sine konklusjoner. Grovt kan det sies at utvalgets konklusjoner kan deles i tre retninger. Fire av utvalgets medlemmer, deriblant utvalgets leder går inn for en lovfesting av de unntak som gjennom rettspraksis har etablert seg og som omtales som parkprinsippet og unntaket for offentlig anlegg. I tillegg ønsker disse medlemmene å utvide unntaket om offentlig anlegg til også å omfatte friområder. Utvalgets øvrige 4 medlemmer, med unntak av medlemmet Fleischer ønsket også å lovfeste de allerede etablerte unntakene, men ønsket ikke å utvide unntaket om offentlige anlegg til også å omfatte friområder. Jeg velger å behandle disse 7 medlemmenes forslag samlet under punkt 3.3.1 og 3.3.2 henholdsvis knyttet til foreslåtte endringer i §§ 5 og 6. Medlemmet Fleischer leverte eget forslag til lovendring som i praksis innebar en innskrenkning av adgangen til å se bort fra reguleringsplanen ved erstatningsutmålingen. Jeg gir en nærmere redegjørelse for Fleischers syn under 3.3.3.

#### 3.3.1 Endringene i § 5

Samtlige av utvalgets medlemmer, med unntak av Fleischer, gikk inn for en lovfesting av de allerede eksisterende unntakene. Dette kommer først og fremst til uttrykk gjennom forslagene til endringer i lovens § 5. Disse medlemmene er imidlertid splittet i begrunnelsen for lovfestingen. Jeg ser det ikke hensiktsmessig å gå nærmere inn på de to synene som ligger til grunn for forslaget. Jeg vil imidlertid redegjøre for forslaget, og hva dette ville innebære.

Lovendringen som ble foreslått av utvalgets flertall på til sammen syv medlemmer (alle unntatt Fleischer) hadde følgende ordlyd (forslag til endring i *kursiv*):



## §5

”Vederlaget etter salsverdi skal fastsetjast på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eigedomen ved friviljug sal.

Ved fastsetjinga skal det leggjast vekt på kva slag eigedom det gjeld, kvar eigedomen ligg og den påreknelege utnytjing som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal dessutan leggjast vekt på dei prisane som er oppnådd ved omsetnad av andre eigedomar som det er naturleg å samanlikna med, og likeins på andre tiløve som er avgjerande for salsverdien av eigedomen.

*Dersom ikkje anna er fastsett ved lov, må bindande arealplan for eigedomen leggjast til grunn ved fastsetjinga av vederlaget, såframt det ikkje er pårekneleg at planen vil verte enda. I tilfelle planen er av ein slik karakter at han gjev grunneigaren krav på skadebot for dei råderettsbanda som følgjer av planen, kan grunneigaren ved oreigning krevje skadebot på grunn av planen, sjølv om fristen som elles måtte gjelde for å setje fram slik krav, skulle ha gått ut.*

*Er eigedomen i bindande arealplan satt av til offentlege bygningar, offentleg trafikkområde eller anna offentlig anlegg, kan grunneigaren krevje at vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av det som det er pårekneleg at eigedomen ville ha vorte tillaten utnytta til dersom han ikkje hadde vore sett av til eit slikt føremål.*

*Ved oreigning av grunn i område som skal byggjast ut skal grunn som er sett av til vegar, friområde eller andre føremål som skal støtte felles behov for området, verdsetjast som byggegrunn såframt grunnen er skikka til bygging. Så lenge de ikkje ved gjennomført utbygging er etablert ein annen verdi for grunnen, skal grunn som er sett av til byggegrunn, og grunn som skal sete felles behov for området, verdsetjast etter ein utjamna pris for området sett under eit (strøkpris). Dersom nokre grunnareal på grunn av sin karakter plassering eller andre tilhøve har ein høgare eller lågare utbyggingsverdi enn andre areal, skal det likevel takast omsyn til dette.*

Det skal ikkje takast omsyn til verdiendringar som kjem av oreigningstiltaket, eller av gjennomførde eller planlagte investeringar eller verksemd som har direkte samband med oreigningstiltaket.

Det skal ikkje takast omsyn til verdiendringar som kjem av andre investeringar som oreignaren har gjennomført i dei siste 10 åra før hovudføreavinga i underskjønnet tok til. Det skal heller ikkje takast omsyn til verdiendringar som kjem av planar som oreignaren har om framtidige investeringar. Når eit offentleg organ er oreignar, skal det sjåast bort frå verdiendringar som kjem av offentlege investeringar som nemnt, anten dei er statlege, fylkeskommunale eller kommunale.”<sup>25</sup>

Hovedregelen om at gjeldende arealplan skal legges til grunn er søkt presisert gjennom bestemmelsen i § 5 tredje ledd. Unntaket om offentlig anlegg er foreslått lovfestet i § 5 fjerde ledd. Unntaket knyttet til parkprinsippet er foreslått lovfestet i § 5 femte ledd.

Utvalget går enstemmig inn for å videreføre og lovfeste den eksisterende hovedregel om at bindende reguleringsplan eller arealdisponeringsplan skal legges til grunn for erstatningsutmålingen. Slik utvalgets forslag til ny § 5 er utformet, vil det ikke lenger være plass til unntak fra denne hovedregelen utviklet gjennom rettspraksis. Dette følger av tredje ledd, første punktum hvor det står at ”Dersom ikkje anna er fastsett ved lov”. På den måten søker utvalget å gi lovgiver kontroll med hvilke unntak som kan gjøres fra hovedregelen.

Unntaket om offentlige anlegg søkes lovfestet ved å gi grunneiere til areal som eksproprieres til ”offentlege bygningar, offentleg trafikkområde eller anna offentleg anlegg” anledning til å kreve erstatningen beregnet på grunnlag av det som er ”pårekneleg at eigedomen ville ha vorte tillaten utnytta til dersom han ikkje hadde vore sett av til eit slikt føremål”. Ordlyden ”ha vorte tillaten utnytta til” presiserer at det ikke er tilstrekkelig at det påvises et næringsmessig utnyttelsespotensial. Det må også være sannsynlig at slik utnyttelse ville blitt tillatt blant annet av reguleringsmyndighetene. Erstatning på dette alternative grunnlaget er etter utvalgets forslag gjort til en opsjon for grunneier gjennom bruken av ordet ”kan”. Dette vil trolig kun bli krevd av grunneier i de tilfellene en slik alternativ utnyttelse vil gi høyere erstatning enn ved å legge gjeldende reguleringsplan til

---

<sup>25</sup> NOU 2003: 29 s. 117

grunn. Medlemmet Fleischer var uenig i at dette unntaket skulle lovfestes i denne form. Jeg viser til kommentarene til Fleischers syn nedenfor.

Utvalget ønsket også å lovfeste unntaket for parkprinsippet som også er utviklet gjennom omfattende rettspraksis. Grunn som faller inn under dette unntaket skal verdisettes sammen med byggegrunn til en "utjamna pris for området sett under eitt (strøkpris)". Forslaget innebærer at områder som er avsatt til "vegar, friområde eller andre føremål som skal stette fellesbehov for området" skal verdsettes på denne måten. Det settes som forutsetning for dette at arealet er "skikka til bygging". Det presiseres også gjennom forslaget at det skal hensynstas dersom arealet har en særlig høy eller lav utbyggingsverdi. Medlemmet Fleischer var også uenig at dette unntaket skulle lovfestes på denne måten. Det vises i denne forbindelse til kommentarene til Fleischers syn nedenfor.

I tillegg til dette foreslo utvalgets medlemmer Skoghøy, Abrahamsen, Bjella og Rekve å utvide unntaket for offentlige anlegg til også å gjelde friområder. Det ble fremmet følgende forslag til endring i § 5 fjerde ledd (foreslåtte endringer i *kursiv*):

"Er eigedomen i bindande arealplan satt av til offentlege bygningar, offentleg trafikkområde, eller anna offentleg anlegg, *eller til friområde*, kan grunneigaren krevje at vederlaget skal fastetjast på grunnlag av det som det er pårekneleg at eigedomen ville ha vorte tillaten utnytta til dersom han ikkje hadde vore sett av til eit slikt føremål."

Forslaget tok sikte på å likestille friområder med offentlige anlegg og veg, slik at grunneier kunne kreve erstatning etter alternativ utnyttelse også i de tilfeller hvor det ble ekspropriert til friområde. Medlemmenes begrunnelse for å utvide unntaket om offentlig anlegg på denne måten var at de samme hensynene som gjør seg gjeldende ved ekspropriasjon til offentlig anlegg også gjør seg gjeldende når det eksproprieres til friområder. De presiserer at det kun gjelder arealer som er regulert til friområder etter plan- og bygningsloven § 25 første ledd nr 4. som omfattes av unntaket. Medlemmene definerer dette som "mindre områder som blir tilrettelagt for allmenhetens bruk, og som normalt forutsettes ervervet,

opparbeidet og vedlikeholdt av kommunen”<sup>26</sup>. Det vises i begrunnelsen for forslaget til at ekspropriasjonen for grunneier har samme virkning som om det eksproprieres til offentlig anlegg, nemlig at arealet skal holdes ubebygd inntil det offentlige erverver og opparbeider det. ”Det er denne virkning planen har for private grunneiere som er det interessante i forhold til spørsmålet om planen sal legges til grunn for erstatningsfastsettelsen. Slik Skohøy m.fl. ser det, er det vanskelig å se hvorfor en friområderegulering ved fastsettelse av erstatning ved ekspropriasjon skal komme i en annen stilling enn en regulering til offentlige bygninger, offentlig trafikkområde og andre former for offentlige anlegg – som for eksempel grav- og urnelund. Siden virkningen av en friområderegulering for private grunneiere består i at eiendommen blir båndlagt inntil det offentlige har overtatt denne, er det etter disse medlemmenes syn rimelig at erstatningen ved ekspropriasjon ikke skal fastsettes ut fra hvilken bruk som er tillatt i båndleggingsperioden, men ut fra hvilken bruk som ville ha vært påregnelig arealutnyttelse dersom det offentlige ikke skulle ha overtatt eiendommen.”<sup>27</sup>. Medlemmene mener det er viktig at samfunnet setter av tilstrekkelige områder til friområder av hensyn til behovet for friluftsliv og rekreasjon. Men de mener at det ikke er ”rimelig at de som tilfeldigvis eier eiendommen som blir utlagt til friområde, skal pålegges å bære kostnadene med dette. De bør få eiendommen erstattet ut fra det eiendommen må forventes å ville ha blitt utnyttet til dersom den ikke var blitt lagt ut til offentlig formål.”<sup>28</sup>.

De øvrige medlemmene i utvalget var ikke enige i at dette unntaket skulle utvides. For så vidt gjelder Fleischers synspunkt vises det til behandlingen under punkt. 3.3.3.

Medlemmene Løyland, Nilssen og Stenwig finner ikke at det foreligger avgjørende reelle hensyn som kan begrunne denne utvidelsen. De hevdet at regelen ville være dårlig i samsvar med de samfunnshensyn som avgjørelsene i de grunnleggende dommene Rt. 1970 s. 67 (strandlovdommen) og Rt. 1918 s. 403 (konsesjonsdommen) bygger på. De uttaler

---

<sup>26</sup> NOU 2003: 29 s. 125

<sup>27</sup> NOU 2003: 29 s. 61

<sup>28</sup> NOU 2003: 29 s. 62

videre at "Man kan ikke komme utenom det forhold at en ordning med erstatning basert på byggemuligheter for arealer som i følge gjeldende plan ikke kan bebygges, representerer en form for erstatning for selve reguleringsplanen – og dermed i realiteten en innskrenkning i forhold til kommunenes reguleringsfrihet og de vesentlige formål som plan- og bygningsloven skal ivareta.". Disse medlemmene var enige med Fleischer om at en slik lovendring ville føre til at "budsjettmessige hensyn vil virke som en direkte hindring for viktige samfunnsmessige tiltak som det ellers vil være vesentlig å kunne gjennomføre.".

Etter min mening innebærer dette en naturlig utvidelse av unntaket for offentlig anlegg. Jeg er enig i forslagstillernes vurdering av at de samme hensynene som begrunner unntaket for offentlig anlegg slik det er utformet i dag, også gjør seg gjeldende i tilfellene hvor det reguleres til friområde. Slik jeg ser det vil det virke svært urimelig at den private grunneier alene må bære kostnadene med å holde et areal fri for utbygging av hensyn til allmennhetens interesse. Det er langt mer nærliggende, og mer i tråd med likhets- og rettferdighetshensynet, at disse kostnadene fordeles ut over allmennheten gjennom den erstatning det offentlige betaler. Det riktige utgangspunkt vil da være å utmåle erstatningen på grunnlag av påregnelig fremtidig utnyttelse dersom ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted. Det er nettopp denne utnyttelsen som grunneier taper. Den sentrale tankegang i det tradisjonelle unntaket for offentlig anlegg er at utbyggingsinteressen flyttes over fra den private grunneier til det offentlige. Selv om det i friområdetilfellene ikke er tale om å overføre noen egentlig utbyggingsverdi, kan det ikke nektes for at det i praksis innebærer en overføring av bruksverdien fra grunneier til det offentlige. Grunneier vil riktignok kunne benytte arealet for friområde på lik linje med alle andre, men har tapt sin eksklusive bruksrett til arealet, samt sine muligheter til å utnytte arealet økonomisk.

Hensynet til å holde det offentlige utgifter på et forsvarlig nivå taler mot å utvide dette unntaket til også å omfatte friområder. Forslagstillerne er klare på at utvidelsen vil innebære økte utgifter for det offentlige, særlig i by- og sentrumsnære strøk. Dette kan også slå uheldig ut for hensynet til forsvarlig miljøforvaltning som nevnt over. Disse hensynene må likevel, slik jeg ser det, vike for prinsippet om at grunneier skal ha full erstatning for sitt

tap. Dersom full erstatning må regnes ut fra grunneiers alternative fremtidige utnyttelse kan ikke dette med rimelighet avkortes med begrunnelse i at det offentliges utgifter blir for store. Dette vil klart stride mot grl. § 105. Diskusjonen må derfor ha fokus på å avdekke hva som vil gi grunneier full erstatning, og innenfor disse grenser hvordan dette vil påvirke det offentliges utgifter.

De sterkeste hensynene taler derfor i mine øyne for å utvide unntaket til også å gjelde friområder. Dette vil innebære den mest hensiktsmessige kostnadsfordelingen. Det vil også være best i tråd med de reelle hensyn som begrunner ekspropriasjonen.

### 3.3.2 Endringene i § 6

Til § 6 ble det foreslått to alternativer. Utvalget delte seg på samme måte som i forslaget til ny § 5, men Fleischer gav sin støtte til alternativ II. Følgende ordlyd ble foreslått til (forslag til endring i *kursiv*):

#### §6

”Vederlag for bruksverdi skal fastsetjast på grunnlag av avkastningen av eigedomen ved slik pårekneleg utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden.

*Ved fastsetjinga av vederlaget skal det leggjast til grunn at grunneigaren så langt det er rimeleg å krevje, tilpassar verksemda si slik at tapet vert avgrensa, og dersom utnytting etter slik tilpassing først er pårekneleg ein gong i framtida, skal det takast omsyn til det. Dette gjeld likevel ikkje ved fastsetjing av bruksverdien av naturressursar på eigedomen som oreignaren skal gjere seg økonomisk nytte av. (Alternativ I): Vederlaget for bruksverdien av slike naturressurser skal såframt utnytting av ressurse er pårekneleg etter første ledd, fastsetjast ut frå dei prisane som kan oppnåast i markaden ved utnytting av den aktuelle ressursen på den tida som er fastsett i § 10. (Alternativ II:) Vederlaget for bruksverdien av slike naturressursar skal såframt utnytting av ressursen er pårekneleg etter første ledd, fastsetjast ut frå dei prisar som røyneleg kan oppnåast i marknaden.*

Føresegnene i § 5 *tredje, fjerde, sjette og sjuande ledd og femte ledd første punktum* gjeld tilsvarende.”<sup>29</sup>

I forslaget til § 6 er alternativ I foreslått av medlemmene Skoghøy, Abrahamsen, Bjella og Rekve, mens alternativ II er foreslått av Fleischer, Løyland, Nilsen og Stenwig.

Utvalget var altså enig om at erstatning på grunnlag av bruksverdien, uendret fra dagens lovtekst, skal fastsettes ut fra ”pårekneleg utnytting som det røynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden”. I tillegg ønsket hele utvalget å lovfeste grunneiers tilpasningsplikt gjennom § 6 annet ledd. Bestemmelsen pålegger grunneier så langt det er rimelig å tilpasse seg ny regulering, slik at det erstatningsbringende tapet blir minst mulig. Erstatning for bruksverdien av de naturressursene som eksproprianten selv skulle bruke med økonomisk gevinst skulle ikke begrenses som følge av grunneiers tilpasningskrav. Det siste tilfellet gjelder særlig skog- og masseutvinning på den eksproprierte eiendom.

Når det gjaldt verdsettelsen av de ovennevnte naturressursene delte utvalget seg i to alternativer. Alternativ I ble foreslått av medlemmene Skoghøy, Abrahamsen, Bjella og Rekve. Alternativ II ble foreslått av utvalgets øvrige medlemmer; Fleischer, Leiland, Nilsen og Stenwig. De to alternativene skiller seg fra hverandre ved at alternativ I søker å gi erstatning for naturressursene selv om det ikke er et marked til å absorbere ressursene på det gitte tidspunktet. Tanken er at så lenge det foreligger et marked for de aktuelle ressurser, og eksproprianten benytter seg av disse, skal det betales erstatning for ressursene selv om markedet ikke er stort nok til at det kunne vært utnyttet i like stor grad uten ekspropriasjonen. Alternativ II ser det slik at naturressursene kun skal erstattes i den utstrekning det ville vært marked for disse uavhengig av ekspropriasjonen.

Det bemerkes også at medlemmet Rekve fremmet et eget forslag til § 6 andre og tredje ledd hvor begrepet bruksverdi var byttet ut med ”verdi”. Det lå ikke i dette noe ønske om

---

<sup>29</sup> NOU 2003: 29 s. 118

realitetsendring fra flertallets forslag, men snarere et ønske om endret begrepsbruk. Rekve hevdet at det var unaturlig å benytte begrepet bruksverdi når denne etter bestemmelsen ble satt ut fra ”dei prisane som kan oppnåast i marknaden”.

### 3.3.3 Fleischers syn

Medlemmet Fleischer reserverte seg mot de øvrige medlemmers fremstilling av så vel gjeldende rett som forslag til lovendringer og ny rettstilstand. Han valgte sågar ikke å signere oversendelsesbrevet til Justis- og politidepartementet da han mente at utvalget ikke hadde foretatt en forsvarlig utredning av de spørsmål som omfattes av mandatet. Jeg vil ikke gå inn på selve uenigheten mellom Fleischer og resten av utvalget. Dette dreier seg om prinsipielle spørsmål som i følge Fleischer selv blant annet grunnet seg i at utvalget forøvrig har misforstått gjeldende rett. Jeg vil imidlertid i det følgende gi en kort redegjørelse for Fleischers syn.

Fleischer var av den oppfatning at det kun er i ”særlige unntakstilfeller at en grunneier eller investor kan slippe unna den praktiske og økonomiske realitet som ligger i at enhver grunnverdi er noe flyktig noe – som avhenger av utviklingen til enhver tid i de faktorer som bestemmer etterspørselen, derunder endringer i reguleringsplanene like så vel som endringer i den alminnelige økonomiske situasjon, inklusive bankenes rente og erstatningsvilkår”<sup>30</sup>. Det var altså bare i ”særlige unntakstilfeller” at det skulle være anledning til å se bort fra de muligheter og begrensninger som settes av gjeldende regulering for et område. Det var etter Fleischers syn bare to reelle hensyn som kunne legitimere et slik unntak. Likhets hensynet som blant annet kommer tydelig frem i Østensjødommen<sup>31</sup> og innrettelseshensynet som han beskriver som ”det at grunneieren har regnet med at eiendommen har en bestemt verdi og innrettet seg etter dette”. Sistnevnte hensyn hevder Fleischer er tilstrekkelig ivaretatt gjennom muligheten for å kreve erstatning for den negative kontraktsinteresse.

---

<sup>30</sup> NOU 2003: 29 s. 90

<sup>31</sup> Rt. 1977 s. 24



Fleischers syn er delvis gjengitt i selve NOUen og i sin helhet tatt med som et vedlegg til utredningen. Han fremmet på bakgrunn av dette et eget lovforslag til ny orvl. § 6a. I det følgende gjengis hovedpunktene i lovforslaget<sup>32</sup>:

- Som hovedregel skal gjeldende reguleringsplan eller andre bindende arealdisponeringsplaner legges til grunn for erstatningsutmålingen.
- Dersom disse planene har ført til en verdireduksjon på den eksproprierte eiendommen, skal en eventuell erstatning ut over det som følger av hovedregelen utmåles etter ellers gjeldende regler for erstatning for slike verdireduksjoner.
- Dersom virkningen av verdireduksjonen og ekspropriasjonen blir urimelig for grunneieren, som følge av at regulering til "veg eller gate eller liknande" gir eiendommen en vesentlig lavere verdi enn andre arealer i strøket, skal det ved erstatningsutmålingen ses bort fra verdireduksjonen som følge av planen. I disse tilfellene skal erstatningen utmåles etter strøkpris.

## **4 Analyse av sentral rettspraksis etter 2003**

### **4.1 Innledning**

Dagens rettstilstand er i stor grad utformet gjennom rettspraksis. Dette preger rettstilstanden både med tanke på helhet og forutsigbarhet i regelverket, men også på utfallet i enkeltsaker. Lovgiver har derfor lenge hatt et behov for å gjennomgå dette regelverket. Etter lovgiverinitiativet som resulterte i NOU 2003: 29 er det nærliggende å tenke at lovgiver ønsker å ta litt mer kontroll over situasjonen.

Målet med gjennomgangen er først og fremst å forsøke å avdekke noen avgjørende vilkår for når rettspraksis velger å se bort fra gjeldende regulering og ikke. Hvis det er slik at det i

---

<sup>32</sup> NOU 2003: 29 s. 126

rettspraksis har utviklet seg noen slike vilkår bør disse følges konsekvent i alle instanser. For at man skal få en forutsigbar rettsstilstand må disse vilkårene derfor kartlegges og innarbeides. Hvis det er slik at det ikke kan påvises slike vilkår vil saksbehandlingen lett bli vilkårlig og tilfeldig. Dette vil gjøre eiendomsretten uforutsigbar, slik at likhets- og rettferdighetshensynet undergraves. Dersom dette er tilfellet blottlegges et stort behov for lovregulering på dette området. Oppgaven gjør en nærmere analyse av 6 utvalgte avgjørelser av i alt 23 gjennomgåtte dommer fra og med 2002 til og med 2008. Samtidig søker oppgaven gjennom denne analysen å sammenligne dette med konklusjonene fra NOU 2003: 29.

## 4.2 RG 2004 s. 273

### 4.2.1 Spørsmålet i saken

Avgjørelsen er et overskjønn fra Agder lagmannsrett. Spørsmålet i saken var hva som var påregnelig alternativ utnyttelse for et tidligere LNF-området i Re kommune. Området ble omregulert og ekspropriert av kommunen til bygging av offentlig barneskole. Partene var enige om at et skulle sees bort fra reguleringen til offentlig skole i erstatningsutmålingen i tråd med tidligere rettspraksis. Grunneier hevdet at utbygging av området dermed var påregnelig, noe kommunen var uenig i.

### 4.2.2 Partenes anførsler

Kommunen hevdet at tidligere regulering til LNF-område måtte legges til grunn som påregnelig utnyttelse. De viste til at området tidligere hadde vært benyttet som landbruksareal med delvis dyrket mark og delvis skog. De hevdet videre at utnyttelse til bolig- eller næringsutbygging ikke var påregnelig da dette ville kreve omregulering. En omreguleringen til skolebygging innebar ikke at kommunen ville åpne for utbygging generelt i området. Et viktig moment i kommunens argumentasjon var her at kommunen og fylkesmannen så det som ønskelig å plassere barneskolen nærmere naturen. Dette ville ikke være et like tungtveiende argument for omregulering til bolig- eller næringstomt.

Grunneier anførte på sin side at det var påregnelig å utbytte arealene enten til bolig- eller næringsutbygging på sikt. Reguleringen til skole åpnet etter grunneiers syn området for utbygging generelt og viste at det var sannsynlig at kommunen kunne godtatt en omregulering også til bolig- eller næringsutbygging. Det ble særlig vist til at ”presset for å bygge barneskole på arealet gjorde at man omregulerte fra LNF-området” og at utbyggingspress enten til bolig eller næring ville få samme resultat på sikt.

#### 4.2.3 Resultat og begrunnelse

Lagmannsretten var enige med partene i at det måtte sees bort fra reguleringen til skole ved erstatningsutmålingen, og kom til at erstatningen måtte utmåles på grunnlag av etablert bruk til landbruk. Retten slo, under henvisning til Lenadommen<sup>33</sup> og Vangbergdommen<sup>34</sup>, fast at det avgjørende ville være ”den påregnelige utnyttelsen av det aktuelle areal før det ble regulert til offentlig skole”. Lagmannsretten fant det ikke sannsynlig at det ville bli gitt dispensasjon fra LNF-reguleringen eller at området ville bli tillatt omregulert, dersom ekspropriasjonen til skole ikke hadde funnet sted. Det ble i denne forbindelse vist til at kommunen og fylkesmannen hadde en klar motivasjon i å plassere barneskolen ”mer tilknyttet naturen med lettere adkomst og mindre skolemiljø enn den allerede avsatte tomt til barneskole kunne tilby”. Dette behovet ble vurdert opp mot generelle retningslinjer for jordvernpolitikk og ønsket om å skape klare grenser mot landbruksområdet”. Når kommunen og fylkesmannen etter en slik vurdering hadde kommet til at det eksproprierte området kunne benyttes til offentlig skole uttaler lagmannsretten at den ”finner det ikke sannsynlig at et ønske om omregulering til boligbygging eller næringsbygg ville ha blitt ansett like samfunnsmessig viktig.”

#### 4.2.4 Kommentarer til dommen

Slik jeg ser det rører denne saken ved et kjernesporsmål innenfor påregnelighetsvurderingen. Tanken om at kommunen ved arealdisponeringsplaner og reguleringsplaner skal kunne trekke grenser mellom hvilke områder som skal åpnes for

---

<sup>33</sup> Rt. 1996 s. 521

<sup>34</sup> Rt. 1997 s. 1914

utbygging og hvilke områder som skal bevares ubebygd til andre formål, står sentralt i den norske ekspropriasjonsretten. Denne arealdisponeringen må grunneiere respektere, uten å få erstattet en eventuell forventet utbyggingsmulighet på det båndlagte areal. Når kommunen, slik som i denne saken, selv ønsker å bygge ut et slik område er det vanskelig å se at arealet fortsatt skal holdes fritt for bebyggelse.

Vurderingen av hva området kunne vært utnyttet til før reguleringen til skole er da avgjørende for erstatningen jfr. bla. Lenadommen, se punkt 2.3.2. ovenfor. Spørsmålet blir imidlertid om det er sannsynlig at kommunen ville ha godtatt en omregulering til privat bolig- eller næringsutbygging. Retten legger i denne forbindelse vekt på at kommunen og fylkeskommunen ønsket å plassere barneskolen i nærhet til naturen. Det var ikke grunn til å tro at private utbyggingsinteresser ville veie like tungt. Omregulering til bolig- eller næringsformål dersom ekspropriasjonen til skole ikke hadde funnet sted ble dermed ikke ansett sannsynlig.

Det kan imidlertid vanskelig overses at ekspropriasjonen flytter utbyggingsinteressen fra den private grunneier over på det offentlige. I tråd med unntaket om offentlig anlegg jfr punkt 2.3.2 ovenfor, sees det bort fra reguleringen til skole. Imidlertid kommer retten til at utbygging likevel ikke er påregnelig da dette ville kreve omregulering av området. Dette begrunnes først og fremst med at de private utbyggingsinteressene ikke vil veie like tungt som interessen i å anlegge en skole på det aktuelle arealet. Det var de spesielle ønske om nærhet til naturen, tilgjengelighet og et mindre skolemiljø som slo igjennom ovenfor generelle retningslinjer for jordvernpolitikk og ønske om en klar grense mot landbruksområdet. Dernest vurderer retten også at kommunen har andre arealer til både bolig- og næringstomt som er mer attraktive og enda ikke utnyttet. Det måtte derfor antas å gå svært mange år før det ville oppstå behov for å legge ut disse områdene til tomteformål. Det ville heller ikke i følge et vitne dreie seg om særlig attraktive boligtomter.

Lagmannsretten kommer her til at det ikke uten videre følger av en regulering til offentlig byggeformål at et område skal vurderes som byggeområde, og viser i dette tilfellet til en

avgjørelse i Borgarting lagmannsrett RG 2002 s. 386. Det er altså ikke tilstrekkelig å påvise at det overføres utbyggingsinteresse fra den private grunneier til det offentlige. Det må likevel gjøres en selvstendig vurdering av hvilke utbyggingsinteresser en privat aktør ville hatt i området i et fritt marked, og sannsynligheten for at reguleringsmyndighetene ville ha godkjent en omregulering til et slik formål.

#### 4.3 RG 2004 s. 35

##### 4.3.1 Spørsmålet i saken

Saken gjaldt ekspropriasjon av areal regulert til kommunaltekniske anlegg og vegetasjonsbelte. Arealet var før ekspropriasjonen regulert til boligformål. Det var enighet om å se bort fra reguleringen til offentlig anlegg ved erstatningsutmålingen. Spørsmålet i saken var om det var påregnelig med boligutbygging på det eksproprierede arealet dersom ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted.

##### 4.3.2 Partenes anførsler

Ankende part (grunneier) gjorde gjeldende at det var påregnelig med boligutbygging. Hovedtrekkene i begrunnelsen var at området tidligere var regulert til boligformål, og plansituasjonen tilsa dermed at boligbygging var påregnelig. I tillegg ble det hevdet at området kunne utnyttes til 6-7 boenheter i terrasseleiligheter, at området kunne bygges ut med relativt beskjedene tomtekostnader, og at tomteprisen markedsmessig ville kunne ligge på 50.000,- pr enhet.

Leksvik kommune hevdet på sin side at kostnadene med å klargjøre arealet for boligbygging gjorde at denne type utnyttelse ikke var påregnelig til tross for den tidligere regulering. Det ble hevdet at kostnadene med å klargjøre arealet ville beløpe seg til i overkant av 500.000,- og at dette utelukket at vanlige kjøpere ville være interessert i å erverve arealet til boligbygging. Markedet forøvrig i kommunen ble også trukket inn i vurderingen til inntekt for at boligutbygging på det aktuelle arealet var upåregnelig.

#### 4.3.3 Resultat og begrunnelse

Lagmannsretten kom til at det ikke var påregnelig med boligutbygging, og at arealet derfor ikke hadde markedsmessig salgsverdi. Erstatningen ble dermed utmålt på grunnlag av arealets bruksverdi.

Retten var enig i at det skulle sees bort fra den nye reguleringsplanen ved påregnelighetsvurderingen, og at det ut fra plansituasjonen ville ha vært påregnelig med tomteutnyttelse til boligformål. Arealets beskaffenhet og kostnadene forbundet med klargjøring av arealet for tomteutnyttelse gjorde imidlertid at retten så det slik at ”vanlig kjøper ikke ville ha kjøpt en tomt med en slik beskaffenhet og med den usikkerhet som ligger i grunnforholdene. Det tas da hensyn til at det i Vanvikanområdet ikke er stor etterspørsel etter boligtomter og at det finnes alternative ledige tomter.”. Det ble heller ikke ansett sannsynlig at det fantes utbyggere som ville påta seg utbygging av leilighetskompleks med de klargjøringskostnader som forelå. På denne bakgrunn kom retten til at det ikke var påregnelig med salg av boligtomter, og erstatningen ble derfor utmålt etter arealets bruksverdi som partene var enige om var kr 1,- pr kvm.

#### 4.3.4 Kommentarer til dommen

Denne saken er spesielt interessant i forhold til spørsmålet om hvilke betydning tidligere reguleringsplan har for erstatningsutmålingen når det sees bort fra gjeldende reguleringsplan. Den tidligere regulering representerer et tungtveiende argument i vurderingen av hva som er påregnelig utnyttelse av arealet når man ser bort fra gjeldende regulering ved ekspropriasjon. I dette tilfellet finner lagmannsretten at arealet ikke egner seg til det formål det tidligere har vært regulert til. Det blir vurdert slik at arealet ikke har noen markedsmessig salgsverdi i henhold til dette formålet. Erstatningen ble derfor utmålt etter bruksverdien i henhold til orvl. § 4 jfr. § 6.

En av grunnene til at tidligere regulering representerer et tungtveiende argument for hva som er påregnelig utnyttelse av arealet når det sees bort fra gjeldende regulering er de vurderinger som legges til grunn i reguleringsprosessen. Det må forutsettes at arbeidet med

den tidligere reguleringsplanen har gjort en vurdering på hva arealet er egnet utnyttet til, så vel som hva samfunnet finner hensiktsmessig å utnytte arealet til. På denne bakgrunn presumeres det at en utnyttelse i tråd med tidligere regulering er påregnelig så fremt det ikke foreligger sterke argumenter som taler mot dette. I denne saken var området før ekspropriasjonsplanen regulert til boligformål, og det er således nærliggende å tenke at boligutbygging er påregnelig utnyttelse når det skal sees bort fra ekspropriasjonsplanen. Når lagmannsretten i sin konkrete vurdering av arealets beskaffenhet slår fast at boligutbygging likevel ikke er påregnelig er dette et klart signal på at de vurderingen som tidligere er gjort i en reguleringsprosess ikke uten videre kan legges til grunn i vurderingen for påregnelig utnyttelse.

#### 4.4 RG 2003 s. 1456

##### 4.4.1 Spørsmålet i saken

Saken gjaldt to eiendommer regulert til næringsformål i Finnfjord i Lenvik kommune. Kommunen eksproprierte arealet for å anlegge et havneanlegg. Reguleringsplanen ble lagt til grunn i saken, og det var enighet om at erstatningen skulle utmåles på bakgrunn av salgsverdien. Spørsmålet var hva som var påregnelig utnyttelse dersom ikke ekspropriasjonen hadde funnet sted.

##### 4.4.2 Partenes anførsler

Grunneierne anførte at arealet måtte erstattes etter salgsverdien som industritomt. Som begrunnelse for dette ble det vist til at arealet var regulert og ble utnyttet til dette. Grunneier hevdet at investeringskostnadene ikke var så store som kommunen anførte. Det ble også vist til at private aktører kunne få tilkjent ”diverse tilskudd” for å etablere industri i området. Avslutningsvis ble det anført at området var et vekstområde og at det naturlig lå ”meget godt til rette for industri”.

Kommunen anførte på sin side at erstatning for tomteverdien til næringsutbygging var utelukket da investeringskostnadene var så store at det ikke ville finnes vanlige kjøpere til

området. Det ble presisert at det etter orvl. § 5 tredje og fjerde ledd ikke skal tas hensyn til verdiøkningen som følge av havnen som ble anlagt.

#### 4.4.3 Resultat og begrunnelse

Lagmannsretten kom til at det ikke var påregnelig at arealet kunne selges til industriformål. Erstatningen ble derfor utmålt etter salgsverdien som landbruksområde etter etablert bruk. Retten var enig i at verdiøkningen som følge av havneanlegget ikke skulle hensyntas i vurderingen av hva som var påregnelig utnyttelse.

Begrunnelsen for dette var først og fremst at det ikke ble ansett påregnelig at private aktører ville ervervet dette arealet til industriutbygging. Det ble uttalt at "Private kjøpere er på en helt annen måte enn det offentlige bundet av økonomiske hensyn, blant annet forventninger om forretning av investeringer." Lagmannsretten fant at det ikke var påregnelig at private aktører ville være villige til å investere så mye penger i å opparbeide industritomter i området. Prosjektet ble ansett som tapsbringende. Lagmannsretten fant heller ikke at det var tilskuddsordninger som endret dette forholdet og uttalte at "bare det offentlige – som har et bredere samfunnsperspektiv – ville kunne være villig til å pådra seg slikt tap". Det ble således ikke ansett påregnelig at arealet hadde blitt solgt til industriformål. Erstatningen ble dermed utmålt ut fra områdets salgsverdi til landbruksformål.

Bemerkningene ble ansett gjeldende for begge eiendommene som saken gjaldt. Det sto et naust på hver av eiendommene som ble erstattet separat uavhengig av bemerkningene over. Dette har ikke direkte interesse i saken sett i lys av denne oppgave.

#### 4.4.4 Kommentarer til dommen

Det må anses som påfallende at et areal som er regulert til industriformål, og som eksproprieres til industriformål ikke anses påregnelig utnyttet til industri. Retten kom til at det ikke var grunnlag for å fastsette noen markedsmessig salgsverdi av arealet som



industritomt. Dette til tross for at kommunen ønsket å anlegge et havneanlegg, og at området ble ansett godt egnet til dette.

Hovedregelen etter orvl. §§ 4, 5 og 6 er at erstatningen skal fastsettes til den høyeste av salgs- eller bruksverdien ut fra hva som måtte være påregnelig utnyttelse. I påregnelighetsvurderingen skal gjeldende reguleringsplan legges til grunn som eneste lovlige utnyttelse av arealet. I dette tilfellet innebærer det at eneste lovlige utnyttelse av arealet var til industriformål, eventuelt etablert bruk som reguleringsplanen ikke er til hinder for. Jeg viser forøvrig til behandlingen av hovedregelen under punkt 2.2 over.

Ut fra hovedregelen skulle erstatningen da fastsettes ut fra salgsverdien som industritomt da dette var utnyttelse i tråd med gjeldende reguleringsplan, alternativt salgsverdien av arealet som landbruksareal da dette var etablert bruk, og ikke ble ansett å være i strid med reguleringsplanen. Lagmannsretten fant ut fra dette at det ikke var påregnelig at ”vanlege kjøperar” ville være villige til å kjøpe eiendommen til industriformål. Dette ble begrunnet med at det ville kreve store tilretteleggingskostnader å utnytte arealet til dette formål, noe kommunens arbeid med havneanlegget viste. Siden arealet ble benyttet til landbruk fant lagmannsretten at erstatningen burde utmåles på grunnlag av dette.

Dette resultatet kan lett oppfattes som urimelig for grunneier siden kommunen ikke betaler erstatning for den bruk de faktisk nyttiggjør seg av eiendommen. Lenvik kommune kunne ervervet arealet gjennom frivillig avtale. På denne måten ville salgssummen vært satt ut fra områdets salgsverdi som industritomt. Når kommunen i stedet velger å benytte seg av sin rett til ekspropriasjon, blir erstatningen utmålt til salgsverdien som landbruksareal, siden det ikke ble funnet sannsynlig at arealet hadde andre interesserte kjøpere enn det offentlige. Det fremstår for meg som urimelig at kommunen skal tjene økonomisk på å velge ekspropriasjon fremfor frivillig salg. Dette åpner for en uheldig spekulasjon mht. hvilke ervervsmetoder som skal benyttes til offentlige anskaffelser.

Når det offentlige har behov for et havneanlegg, og det viser seg at den grunnen som skal benyttes krever høyere investeringskostnader enn normalt, oppstår spørsmålet om hvem som er nærmest til å dekke disse økte kostnadene. Det synes lite rimelig at den private grunneier må svare det offentliges økte investeringskostnader i en slik sak hvor utbyggingsinteressen flyttes over på det offentlige. Likhets hensynet<sup>35</sup> tilsier at disse utgiftene bør fordeles på oss alle, og ikke belastes grunneier alene. Dette er også best i tråd med hensynet til forutsigbarhet<sup>36</sup>.

#### 4.5 Rt 2006 s. 473 – Steinerskole

##### 4.5.1 Spørsmålet i saken

Saken gjaldt utmåling av erstatning for ekspropriasjon av et areal tidligere benyttet som landbrukseiendom. Området var omregulert til "allmennyttig formål – skole/banehage" og ekspropriert til bygging av privat skole. Spørsmålet i saken var om det skulle sees bort fra gjeldende regulering ved erstatningsutmålingen. Høyesterett uttaler seg også om rekkevidden på unntaket for offentlig anlegg.

##### 4.5.2 Partenes anførsler

Ankende part, Stange kommune, hevdet prinsipalt at ekspropriasjon av grunn til privat skole måtte likestilles med grunn til offentlig skole, og således at unntaket for offentlig anlegg kom til anvendelse. Resultatet måtte dermed være at annen påregnelig utnyttelse skulle legges til grunn for erstatningen. Det ble da hevdet at påregnelig utnyttelse var landbruk basert på etablert bruk. Det ble også vist til at det ikke var grunnlag for å beregne en markedsmessig salgspris på arealet da det i realiteten kun var en tenkelig kjøper nemlig eksproprianten.

---

<sup>35</sup> Se punkt. 2.1.2.1.

<sup>36</sup> Se punkt. 2.1.2.3.

Grunneier hevdet på sin side at hovedregelen om at gjeldende arealplan måtte legges til grunn for erstatningsutmålingen. Privat skole kunne ikke falle inn under unntaket for offentlig anlegg. Videre anførte han at skolens tilbud i forkant av ekspropriasjonen måtte anses som et utslag for markedspris, og at det måtte anses å være et marked for grunn til private skoler.

#### 4.5.3 Resultat og begrunnelse

Høyesterett kom til at overskjønnet måtte oppheves på grunn av feil rettsanvendelse. Lagmannsretten hadde anvendt ekspropriasjonserstatningslovens § 5 uriktig ved å beregne erstatningen på grunnlag av arealets salgsverdi som skoletomt. Erstatningen skulle utmåles på grunnlag av etablert bruk som var landbruksformål.

Høyesterett presiserte i sin begrunnelse at det følger av orvl. § 5 at ”det er en forutsetning for at det skal kunne gis salgsverdi erstatning på grunnlag av den bruk som eiendommen er regulert til, at det finnes et marked for salg av eiendommen til utnyttelse i samsvar med reguleringsformålet”. Uten dette måtte ekspropriasjonserstatningen utmåles ut fra etablert bruk av eiendommen i henhold til orvl. § 4, jfr § 6. Retten la vekt på at reguleringen til ”allmennyttig formål” etter sin art ikke appellerte til markedet, og at eiendommen etter sin regulering og beliggenhet ikke hadde andre interessenter enn Steinerskolen. Skolens eget bud på eiendommen, som grunneier hadde avslått i forkant av ekspropriasjonen, ble ikke ansett tilstrekkelig til at det forelå noe marked. Siden retten ikke kunne fastsette noe salgsverdi måtte erstatningen utmåles etter etablert bruk, og saken ble på disse forutsetninger hjemvist til behandling i lagmannsretten.

Høyesterett fant også grunnlag for å gi en generell uttalelse om hvor vidt ekspropriasjonsformålet til privat skole ville falle inn under unntaket for offentlig anlegg som for eksempel offentlig skole. Det fremheves her at ”begrunnelsen for unntaket for reguleringer til offentlige bygninger og anlegg gjør seg gjeldende på tilsvarende måte ved regulering til formål som det offentlige har ansvar for å ivareta, men som i større eller mindre utstrekning blir overlatt til private å realisere på ikke-forretningsmessig basis.(...) Gode grunner taler derfor for å sidestille slike reguleringer med regulering til offentlig

bygninger eller anlegg.”. Høyesterett fant det ikke nødvendig å drøfte dette spørsmålet nærmere da det ikke var avgjørende for utfallet av saken.

#### 4.5.4 Kommentarer til dommen

Dommen legger føringer for hva som skal til for at det foreligger en erstatningsberettiget salgsverdi i henhold til orvl. § 5. Høyesterett slår fast at det rent faktisk må foreligge et marked for det konkrete areal med aktuell regulering for at bestemmelsen skal komme til anvendelse. Førstevoterende stiller opp to vilkår for at dette skal foreligge. Først og fremst må reguleringen ha markedsmessig appell, dernest må det faktisk foreligge interessenter for det konkrete areal og med den aktuelle regulering. Underforstått i votumet ligger det at ekspropriantens interesse i arealet alene ikke kan forstås som et marked. Det fremstår slik jeg ser det som urimelig å neglisjere arealets markedsverdi på bakgrunn av at det kun foreligger en interessent. Høyesterett uttalte i denne forbindelse at steinerskolens bud forut for ekspropriasjonen måtte anses å være motivert av markedsprisen på boligtomter i området og et ønske om å komme raskt i gang, og dermed ikke kunne sies å gi uttrykk for en markedsinteresse. Det på denne bakgrunn som klart at Steinerskolen på et tidspunkt ønsket å kjøpe arealet. Dette må tjene til inntekt for at arealet har en salgsverdi.

Retten uttaler også at arealer regulert til allmennyttig formål slik som i dette tilfellet ”ikke har markedsmessig appell”. På grunnlag av dette trekker retten den konklusjon at salgsverdi etter orvl. § 5 er utelukket i de tilfeller det eksproprieres i henhold til dette reguleringsformålet. Jeg har forståelse for at reguleringen til allmennyttig formål legger omfattende begrensninger på den økonomiske utnyttelse eksproprianten kan gjøre seg av arealet. Det at virksomheten skal drives etter ”ikke økonomiske prinsipper” innebærer imidlertid ikke at arealet ikke har en økonomisk verdi for eksproprianten. Jeg finner det derfor lite naturlig å avvise at arealet har en salgsverdi allerede på grunnlag av reguleringsens ideelle karakter.

Den andre interessante betraktningen i den saken er hvor vidt ekspropriasjon av areal til privat skole kan sidestilles med ekspropriasjon av areal til offentlig skole slik at unntaket

om offentlig anlegg kommer til anvendelse. I denne saken tar ikke høyesterett endelig standpunkt til dette spørsmålet, men uttaler likevel at ”begrunnelsen for unntaket for regulering til offentlige bygninger og anlegg gjør seg gjeldende på tilsvarende måte ved regulering til formål som det offentlige har ansvar for å ivareta, men som i større eller mindre utstrekning blir overlatt til private å realisere på ikke-forretningsmessig basis”. Slik jeg forstår dette går høyesterett langt i å antyde at ekspropriasjon av grunn som er regulert til allmennyttige formål som skole, barnehage eller helseinstitusjoner bør falle inn under samme unntak som ekspropriasjon til offentlige bygninger eller anlegg av samme type. Begrunnelsen høyesterett viser til er at hensikten med regulering til allmennyttig formål er å holde arealet fri for bebyggelse i påvente av ekspropriasjon. Det bør ikke utgjøre noe forskjell at det overlates til det private å realisere tiltaket, når tiltaket har ikke-forretningsmessig karakter. Jeg registrerer med dette at høyesterett går langt i å antyde at unntaket for offentlige anlegg også bør gjelde private skoler slik som i dette tilfellet.

#### 4.6 Rt 2004 s. 2010 – Påregnelig utnyttning

##### 4.6.1 Spørsmålet i saken

Saken gjaldt utmåling av erstatning for et areal som tidligere var regulert til offentlig formål, - statens, fylkets og kommunens bygninger. Lørenskog kommune eksproprierte arealet til utvidelse av en grav- og urnelund. Grunneier hadde benyttet området til landbruk i mange år, men de senere år til opplagringsplass for jord- og steinmasser, samt oppstillingsplass for anleggsmaskiner. Det var enighet mellom partene at det i henhold til unntaket om offentlige anlegg skulle sees bort fra reguleringen til grav- og urnelund i utmålingen av ekspropriasjonserstatningen. Spørsmålet var hva som var påregnelig utnyttelse av arealet når det ble sett bort fra reguleringen til grav- og urnelund.

##### 4.6.2 Partenes anførsler

Lagmannsretten la til grunn at påregnelig utnyttelse var byggegrunn for boligutbygging og gav erstatning på bakgrunn av dette. Lørenskog kommune anket avgjørelsen og anførte prinsipalt at lagmannsrettens rettsanvendelse av ekspropriasjonserstatningslovens § 5 var

feil. Kommunen hevdet at det ikke var tilstrekkelig at det ble påvist en markedsinteresse for boligtomter i området. Det måtte også være sannsynlig at området hadde blitt regulert til boligbygging. De hevdet at lagmannsretten hadde gitt erstatning for en ventesjanse for utbygging som ikke har erstatningsrettslig vern. Subsidiert hevdet kommunen at lagmannsrettens skjønn måtte oppheves på grunn av manglende skjønnsgrunner. Det ble hevdet at lagmannsretten ikke hadde gitt tilstrekkelig begrunnelse for å ha vurdert områdets verneverdi opp mot boligutbyggingsinteressene, og at de nærmest hadde postulert at området ville omreguleres til boligbygging innen 15 år.

Ankemotparten hevdet at rettsanvendelsen var riktig og skjønnsgrunnene var tilstrekkelige. Han påpekte at lagmannsretten hadde tatt hensyn til usikkerheten knyttet til om arealene ville bli regulert til boligformål, og at verdien på avhjemlingstidspunktet var i henhold til dette.

#### 4.6.3 Resultat og begrunnelse

Høyesterett kom til at lagmannsretten hadde anvendt orvl. § 5 riktig. Det ble fremhevet at området før ekspropriasjonen var regulert til offentlig formål – statens, fylkets og kommunens bygninger. Denne reguleringen tillot ikke boligbygging, og en eventuell slik utnyttelse ville forutsette godkjenning fra reguleringsmyndighetene. Lagmannsretten hadde påpekt at reguleringen ikke innebar at arealet skulle holdes fri for utbygging, men på den annen side heller ikke åpnet for boligutbygging. Retten påpekte at det også måtte fremstå som sannsynlig at reguleringsmyndighetene ville godkjenne en slik utbygging, for at det skulle kunne regnes som påregnelig utnytting. Høyesterett fant at lagmannsretten hadde anvendt bestemmelsen riktig. Spørsmålet som sto sentralt var om det var feil av lagmannsretten å vurdere boligutbygging som en påregnelig utnyttelse etter ekspropriasjonserstatningslovens § 5, når dette ville kreve en konkret omregulering av et område til boligformål. Høyesterett fant at så lenge omregulering til boligformål var sannsynlig kunne også dette formålet anses som påregnelig utnytting i henhold til § 5. Lagmannsrettens vurdering av sannsynligheten for fremtidig omregulering ble lagt til grunn. Høyesterett fant dermed at det var påregnelig at området kunne ha vært utnyttet til boligformål i fremtiden.

#### 4.6.4 Kommentarer til dommen

Høyesterett åpner her for at en påregnelig utnyttelse ikke nødvendigvis er i henhold til hva arealet var regulert til før ekspropriasjonen, eller etablert bruk på eiendommen før ekspropriasjonen. Så lenge det regnes som sannsynlig at reguleringsmyndighetene vil godta en omregulering kan også annen utnyttelse regnes som påregnelig. Jeg viser særlig til uttalelsen i domsgrunnene hvor høyesterett sier at ”En anvendelse av arealet til boligbygging ville forutsette at reguleringsmyndighetene åpnet for slik utnyttelse, og for at det kan gis erstatning etter tomteverdien, må dette fremstå som sannsynlig.”.

Til grunn for avgjørelsen om at det var sannsynlig at området ville bli åpnet for boligbygging hadde lagmannsretten lagt vekt på det press som var forventet å bli øvet på boligmarkedet i dette området de kommende år. Dette er et moment høyesterett finner grunn til å gjenta, og fremstår som et tungtveiende argument for at slik regulering kunne forventes.

I RG 2004 s. 273 kom lagmannsretten til at omregulering av et LNFområde til utbygging av bolig- eller næringstomter ikke var sannsynlig. Det ble her særlig trukket frem to hensyn. Først at bolig- eller næringsutbygging ikke ville ha samme samfunnsmessige interesse som det var å anlegge en skole i området. Derneft at det fantes andre tomter til salg i kommunen, og markedssituasjonen tilsa at det ikke kom til å bli et press på den type arealer på mange år fremover. I Rt. 2004 s. 2010 vurderte retten det som sannsynlig utviklingen i boligmarkedet i Lørenskog ville presse frem en omregulering til boligformål på sikt.

#### 4.7 Rt 2005 s. 1255 – Voss Fjellandsby

##### 4.7.1 Spørsmålet i saken

Saken gjaldt utmåling av erstatning for ekspropriasjon et større område like utenfor Voss hvor det ble vedtatt en reguleringsplan for hytteutbygging og et alpinanlegg i tilknytning til dette. Av planene fremgikk det at de to næringene skulle utvikles i sammenheng med hverandre, og dra veksler på hverandres tilstedeværelse for å få best mulig økonomisk

grunnlag. Tre grunneiere valgte å stå utenfor den utbyggingsavtalen som ble utarbeidet tidlig i prosessen da de ikke ønsket den nevnte utbygging. Planarbeidet gikk likevel videre og det ble vedtatt en reguleringsplan hvor alpinanlegget hovedsaklig skulle ligge på ekspropriatenes eiendom, mens hytteutbyggingen hovedsaklig skulle skje på de resterende grunneieres arealer. Arealet som ble regulert til spesialområde for idrett og friluftsliv, hvor alpinanlegget skulle ligge ble ekspropriert og skjønnssaken gikk hele veien til høyesterett. Hovedspørsmålet ovenfor høyesterett var hvilke regulering som skulle legges til grunn for erstatningsutmålingen.

#### 4.7.2 Partenes anførsler

De ankende parter anførte prinsipalt at de skulle stilles likt som om de hadde gått med i utbyggingsavtalen fra starten av. Subsidiert anførte de at arealet måtte erstattes etter et utvidet strøkprinsipp, hvor arealet ble sett på som en del av et felles næringsutnyttelsesformål. Ingen av utbyggingene ville ha blitt realisert alene, og de hevdet derfor at de hensyn som begrunner strøkprinsippet gjorde seg gjeldende like sterkt ovenfor den situasjonen som saken gjaldt. Atter subsidiert krevde de erstatning for de eksproprieerte bruksrettigheter til alpinanlegget med utgangspunkt i anleggets avkastning.

Ankemotparten aviste at grunneierne kunne stilles som om de hadde blitt med på avtalen fra starten av. Dette ville gi erstatning for det tap de led for ikke være med på avtalen i stedet for det tap de led som følge av ekspropriasjonen. De anførte også at strøkprinsippet ikke kom til anvendelse og at skjønnsgrunnene var tilstrekkelige.

#### 4.7.3 Resultat og begrunnelse

Høyesterett kom til at overskjønnet måtte oppheves på grunn av uklare skjønnsgrunner i lagmannsrettens overskjønn. Avgjørelsen ble truffet i dissens 3-2. Mindretallet stemte også for opphevelse av overskjønnet, men på et annet grunnlag enn flertallet. Jeg vil i det følgende redegjøre for de to syn som fremmes.



#### 4.7.3.1 Førstevoterende (flertallet)

Førstevoterende kom til at de ankende parter ikke kunne få medhold i at de måtte stilles som om de hadde tatt del i utbyggingen fra starten av. Videre kom han til at overskjønnet måtte oppheves på grunn av manglende skjønnsgrunner. Det fremgikk ikke av skjønnsgrunnene hvor vidt erstatningen var utmålt på grunnlag av salgsverdien etter orvl. § 5 eller bruksverdien etter orvl. § 6.

Førstevoterende kom til at parkprinsippet ikke ville komme til anvendelse slik det var utformet i rettspraksis. Det ble særlig lagt vekt på at strøkprinsippet rettet seg mot arealer som er ”trukket inn i utbyggingen for å tilfredstille de særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet måtte ha”. Det ble erkjent at alpinanlegget hadde stor betydning for utbyggingen av hyttefeltet. Imidlertid henvendte anlegget seg primært til ”publikum generelt”. Det kunne også påvises ut fra besøkstall og salg av heiskort at beboerne i hyttefeltet kun utgjorde en liten minoritet av brukerne. Førstevoterende kom dermed til at anlegget ikke skulle fylle de ”særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet måtte ha”. Dette ble også støttet av noen generelle betraktninger om forholdet mellom hyttefelt og alpinanlegg.

Videre behandlet førstevoterende anførselene om at likhets- og rettferdighetstankene, som ligger bak parkprinsippet, hjemlet en utvidelse av parkprinsippet. Det ble lagt vekt på at tilfellet skilte seg fra de tradisjonelle parkprinsippet ved at det eksproprierte området var regulert til næringsutnyttelse, om enn av en lavere intensitet sett i sammenheng med utbyggingsområdene rundt. Spørsmålet ble dermed om det var grunnlag for å utvide strøkprinsippet til også å omfatte arealer regulert på denne måten. Førstevoterende fant ikke grunnlag for å etablere noe nytt unntak, eller utvide strøkprinsippet på dette grunnlag. Det ble uttalt at ”Selv om enkelte av tankene bak strøkprinsippet også gjør seg gjeldende i vår sak, hvor de forskjellige områdene innenfor reguleringsplanen har fått forskjellig utbyggingsintensitet, kan jeg ikke se at et strøkprinsipp her kan få anvendelse. Å anvende et strøkprinsipp i et tilfelle som det foreliggende, vil innebære å innføre et nytt og betydelig unntak – med uklar rekkevidde – fra hovedprinsippet om at erstatningsutmålingen ved

ekspropriasjon skal bygge på reguleringsplanen.” Det ble avvist at ankende parts anførsel om at arealene hadde samme utbygger, ble bygget ut til samme tid og representerte en økonomisk sammenheng, hadde betydning i denne saken.

#### 4.7.3.2 Annenvoterende (mindretallet)

Annenvoterende kom også til at de ankende parter ikke kunne kreve å stilles som om de hadde blitt med på utbyggingen fra starten av. I likhet med førstevoterende kom han til at overskjønnet måtte oppheves. Annenvoterende begrunnet imidlertid dette med at et utvidet strøkprinsipp måtte legges til grunn. Det uttales om den aktuelle sak i forhold til det tradisjonelle strøkprinsipp at ”Situasjonen er riktignok parallell ved at det er tale om avgrensning mot et område som ikke skal bebygges. Men i motsetning til de tidligere sakene er det tale om et område som ved samme reguleringsplan er regulert til et annet næringsformål. Det anføres derfor ikke at ”parkprinsippet” kommer direkte til anvendelse. Anførselen er at siden utbyggingspotensialet er fordelt innenfor utbyggingsområdet, må arealet verdsettes som en del av det totale området. Det skal dermed verdsettes enten tilsvarende det tilstøtende hytteområdet, eller etter en noe lavere verdi.” Ut fra dette slår han fast at vurderingstemaet skal være om parkprinsippet kan utvides til også å gjelde disse tilfellene.

Annenvoterende viser til at det tradisjonelle parkprinsippet er utformet gjennom rettspraksis og at ”selv om det må stilles strenge krav for eventuelt å etablere ytterligere unntak eller å utvide et eksisterende unntak, kan jeg ikke se at loven er til hinder for det. Spørsmålet må være om dette er tilstrekkelig begrunnet.”. Han påpeker videre at det unntak som er aktuelt i den gjeldende saken er ”nært beslektet” med parkprinsippet, og at det i realiteten er snakk om en utvidelse.

Annenvoterende uttaler at ”utjevnet strøkpris har vært begrunnet i at likhets- og rimelighetshensyn tilsier at dette bør tilkjennes når anvendelsen av det ubebygde området er en nødvendig forutsetning for å realisere tomteverdien på de arealene som utlegges til byggeområde.”, og han finner at dette kan være tilfelle i den foreliggende sak. Siden høyesterett var avskåret fra å uttale seg om bevisspørsmål, kunne han ikke trekke en

endelig konklusjon på om denne utvidelsen av parkprinsippet faktisk får anvendelse i denne saken. I begrunnelsen legger han vekt på at utbyggingene har nær økonomisk sammenheng, og ville ikke blitt realisert uten hverandre. I motsetning til førstevoterende anser han derfor vilkåret, om at arealet må ha vært trukket inni utbyggingen for å tilfredstille de behov beboerne i utbyggingsfeltet måtte ha som oppfylt. Det henvises i denne sammenheng til at når ”alpinanlegget ble bygd for å gi et markedsmessig grunnlag for å utvikle hytteområdet, kan jeg ikke se det annerledes enn at også dette vilkåret er oppfylt”. Han uttaler også at man i vurderingen av hvor vidt arealet tilfredstiller de særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet måtte ha, ikke kan ”legge avgjørende vekt på at majoriteten av de som i dag bruker alpinanlegget ikke synes at ha tilknytning til hyttebebyggelsen. Vurderingen må ta utgangspunkt i hva som var begrunnelsen for å bygge ut begge områdene samtidig”. Han påpeker også at arealets størrelse ikke kan ha avgjørende betydning da de tidligere saker som vektlegger dette momentet er av ”helt annen karakter”.

Annenvoterende kommer på bakgrunn av dette til at overskjønnet må oppheves på grunnlag av feil anvendelse av ekspropriasjonserstatningslovens § 5.

#### 4.7.4 Kommentarer til dommen

Dommen er interessant for rekkevidden og utviklingen av parkprinsippet. Både flertallet og mindretallet fant at parkprinsippet, slik det var utformet, ikke kom til anvendelse i denne saken. Dette ble av flertallet særlig begrunnet i at arealet ikke var trukket inn i utbyggingsfeltet for å ”tilfredstille de særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet måtte ha”. Det at alpinanlegget rettet seg mot et allment publikum gjorde at parkprinsippet ikke kunne komme til anvendelse. Dette må sees på som en stadfestelse av de betraktninger som strekker seg helt tilbake til Østensjødommen<sup>37</sup>, og som har vært fulgt opp av rettspraksis siden. Annenvoterende legger vekt på at arealet gjennom reguleringsplanen var avsatt til et annet næringsformål, altså en alternativ utbygging bare med lavere utnyttelsesgrad, og at dette skilte seg fra det tradisjonelle parkprinsippet.

---

<sup>37</sup> Rt. 1977 s. 24

Flertallet ønsket ikke å gå ut over de unntakene som allerede eksisterte. Noe av bakgrunnen for dette kan nok leses ut fra førstevoterende uttalelse om at utvidelsen kunne ha "uklar rekkevidde". Det kan nok hevdes at domstolene bør utøve forsiktighet med å innføre stadig nye unntak på dette området. Ekspropriasjon er et viktig virkemiddel for det offentlige til å utøve sin areal- og miljøpolitikk. Ekspropriasjonserstatning kan utløse store erstatningssummer, og kan således innebære en stor belastning på en kommunes økonomi. En eventuell utvidelse av et slik unntak som parkprinsippet representerer bør underlegges en grundig vurdering med et bredt samfunnsperspektiv av en annen karakter enn hva en domstol kan gjøre i en konkret sak som denne. Annenvoterendes argumenter er absolutt gyldige, og vil nok ha relativt bred støtte, noe 3-2 fordelingen vitner om, men sterke grunner taler nok likevel for at et eventuelt unntak nok bør gjennomarbeides i en normal lovgivningsprosess.

## **5 Sammenfattet analyse av senere tids utvikling sett i lys av NOU 2003:29**

På et rettsområde som i det alt vesentlige har utviklet seg gjennom rettspraksis, og domstolenes rettsskapende virksomhet kan det lett oppstå sprik og inkonsekvens i avgjørelsene. Det viktigste redskapet domstolene har til å holde stø kurs er de hensyn som begrunner reglene, og som dermed kan brukes som en "rød tråd" for å sikre en ønsket utvikling. I analysen over har oppgaven forsøk å avdekke noen av disse røde trådene. Selv om domstolene nok forsøker å være lojal mot tidligere avgjørelser, og de herksende hensyn, kan det nok spores en viss inkonsekvens i de avgjørelser som er plukket ut. Målet om å finne noen felles vilkår for når det skal sees bort fra gjeldende regulering og ikke, har vist seg vanskelig å nå. Imidlertid har analysen avdekket noen typetilfeller som kommenteres nærmere i det følgende.

5.1 Påregnelighetsvurderingen ved anvendelse av unntaket om offentlige anlegg  
RG 2004 s. 273, RG 2004 s. 35 og Rt 2004 s. 2010 retter seg mot vurderingen om hva som er påregnelig utnyttelse når det sees bort fra reguleringsplanen etter unntaket om offentlig anlegg. Særlig er dommene interessante i lys av hvor tungtveiende tidligere regulering vil være i påregnelighetsvurderingen. Hva skal til for å sette tidligere regulering til side?

I RG 2004 s. 273 kom retten til at det ikke var sannsynlig at det tidligere LNF-området ville bli tillatt omregulert til bolig- eller næringsformål. Særlig ble det lagt vekt på markedet i kommunen og etterspørselen etter nye tomter til dette formål. Tidligere regulering til LNF-område ble dermed lagt til grunn og erstatningen utmålt etter etablert bruk.

I RG 2004 s. 35 kom retten til at det ikke var grunn til å utmåle erstatningen på grunnlag av salgsverdien som boligtomter til tross for at dette var tidligere regulering. Det ble lagt vekt på at arealenes beskaffenhet gjorde det lite sannsynlig at området ville bli utnyttet til dette formål. Særlig avgjørende var store tilretteleggingskostnader. Retten la også vekt på at det ikke var stor etterspørsel etter boliger i kommunen og at det fantes andre tomter som dekket markedets behovet.

I Rt 2004 s. 2010 kom retten til at det var påregnelig at et område tidligere regulert til ”offentlig formål, - statens, fylkets og kommunens bygninger” ville bli tillatt omregulert og utnyttet til boligformål. Retten la vekt på markedssituasjonen i kommunen og at det var et stort fremtidig behov for nye boligtomter. Det var derfor sannsynlig at arealene, som egnet seg godt til boligutbygging, ville bli tillatt omregulert, og utnyttet til dette.

Jeg trekker ut av dette at retten tar utgangspunkt i tidligere reguleringssituasjon når påregnelig utnyttelse skal fastsettes. I den grad det skal sees bort fra denne, oppstår spørsmålet om sannsynligheten for at reguleringsmyndighetene ville åpnet for det alternative formål. Her legges det vekt på om arealet er egnet til det konkrete formål, slik at det kan utnyttes på en forretningsmessig måte. I tillegg vurderes markedssituasjonen på

ekspropriasjonstidspunktet og hvilke utvikling som kan ventes i overskuelig fremtid. Dette må sies å være godt i overensstemmelse med de synspunkter som ble gjort gjeldende av flertallet i NOU 2003: 29. I forslaget til ordlyd til ny orvl. § 5 rettes fokus mot hva det er ”påreknelig at eigheten ville ha vorte tillaten utnyttet til”. I dette ligger det krav om at det både må være påregnelig at grunneier ville fått godkjent den aktuelle utnyttelsen, og at det må være påregnelig at han ville utnyttet arealet til det formål. Dette fremgår også av de ovennevnte dommer.

Det faktum at arealets utbyggingsmuligheter flyttes fra den private grunneier til det offentlige er en av de viktigste begrunnelsene for unntaket om offentlige anlegg<sup>38</sup>. Dette er ett av de viktigste vurderingsmomentene når det avgjøres om det skal sees bort fra gjeldende regulering eller ikke. Det er da naturlig at dette momentet også tillegges betydelig vekt i vurderingen av hva som ville være påregnelig utnyttelse. Rettspraksis synes å ha et noe innkonsekvent forhold til. I både RG 2004 s. 273 og RG 2004 s. 35 kan det hevdes at utbyggingsinteressen flyttes over på det offentlige, slik Lendaommen uttrykker det. Likevel kommer retten til at det ikke er påregnelig at grunneier hadde bygget ut arealet. I Rt. 2004 s. 2010 kommer retten til at utbygging på grunneiers hånd ville vært påregnelig. Det kan ut fra dette synes som at selve overgangen av utbyggingsinteressen tillegges mindre betydning, og at retten lettere ser hen til markedssituasjonen på ekspropriasjonstidspunktet og arealets beskaffenhet i påregnelighetsvurderingen.

## 5.2 Særlig om når det ikke kan fastsettes noen salgsverdi

Retten har i overraskende mange tilfeller kommet frem til at det ikke kan fastsettes noen markedsmessig salgsverdi i hht. Orvl. § 5, og på den bakgrunn utmålt erstatningen etter bruksverdien i hht. Orvl. § 6. Dette er tilfellet i RG 2003 s. 35 og Rt 2006 s. 473.

I RG 2003 s. 35 kommer retten til at de eksproprierede arealene krevde for store tilretteleggingskostnader til at gjeldende regulering til næringsformål ble ansett som

---

<sup>38</sup> jfr. bla. Rt. 1996 s. 521

påregnelig utnyttelse. Erstatningen ble utmålt etter salgsverdien som landbruksområder, da dette var etablert bruk av eiendommen. Det ble ansett som et tapsprosjekt å kjøpe de aktuelle arealer til utvikling av næringstomter, og følgelig kunne det ikke fastsettes noen markedsmessig salgsverdi. Det ble uttalt at det kun var det offentlige som var villige til å påta seg et slik prosjekt.

I Rt. 2006 s. 473 kom retten til at det ikke kunne fastsettes noen salgsverdi etter orvl. § 5 siden reguleringsformålet ikke hadde markedsmessig appell. Erstatningen ble her utmålt på grunnlag av bruksverdien etter etablert bruk. Arealet, som var regulert til allmennyttig formål og som ble eksproprietert til utvidelse av en privat skole, hadde ingen andre interessenter enn eksproprianten.

Når det skal erverves arealer til samfunnsnyttige formål kan etter omstendighetene ekspropriasjon være et alternativ til å inngå en frivillig avtale med grunneier om å kjøpe arealet. Etter mitt syn slår det svært uheldig ut dersom eksproprianten får økonomiske fordeler ved å velge ekspropriasjon fremfor frivillig salg. I et slik tilfelle kan det vanskelig hevdes at det ytes full erstatning for det økonomiske tap. Det er klart at ekspropriasjon i en del tilfeller er et nødvendig grep. Dette gjelder særlig der eksproprianten har en urealistisk høy forventning til hva arealet er verd, slik at ekspropriasjon blir et middel for å fastsette prisen skjønnsmessig. Imidlertid må man være forsiktig med å bevege seg i en retning hvor ekspropriasjon blir en ervervsmåte hvor det offentlige får arealer på billigsalg.

### 5.3 Særlig om rekkevidden av parkprinsippet

I Rt 2005 s. 1255 uttaler retten seg om rekkevidden av parkprinsippet, og om domstolenes anledning til å utvide dette. Jeg viser til behandlingen av dommen under punkt 4.7 over. Flertallet i saken kom til at arealet ikke fylte vilkåret om at det skulle tjene til de "særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet måtte ha", og parkprinsippet kom derfor ikke til avendelse. I begrunnelsen ble det lagt vekt på at beboerne i utbyggingsfeltet kun utgjorde en minoritet av brukerne av anlegget, og dette rettet seg mot et bredt publikum. Flertallet fant heller ikke grunnlag for å utvide parkprinsippet ytterligere. Mindretallet kom

til at de hensyn som begrunnet parkprinsippet gjorde seg like sterkt gjeldende i den foreliggende sak, og hevdet at det var grunnlag for å utvide parkprinsippet.

Parkprinsippet har tradisjonelt blitt anvendt på arealer i direkte tilknytning til et utbyggingsfelt, og som har avgjørende betydning for å realisere utbyggingen. Typiske eksempler på dette er veier, parkanlegg og lignende. Uten internveiene i utbyggingsfeltet hadde ikke tomter hatt noen utbyggingsverdi, det er derfor rimelig å verdsette veiarealet like høyt. Det ble uttalt i Malvikdommen at parkprinsippet kommer til anvendelse på ”arealer som hovedsakelig skal betjene befolkningen i det utbyggingsområde de er en del av”. Ut fra dette tolker flertallet i saken over at alpinanlegget, som henvender seg til publikum generelt og ikke kun til beboerne i utbyggingsfeltet, faller utenfor prinsippet. Dette er i tråd med forslaget til ny § 5 femte ledd i NOU 2003: 29 hvor utvalgets flertall uttaler at det i forbindelse med større utbyggingsområder ofte må ”bygges skoler, barnehager, kirker, svømmehall, helsestasjoner m.v. Formål av denne karakter kan ikke anses som fellesformål i forhold til strøkprinsippet i § 5 femte ledd. Grunn til slike formål må erstattes etter de regler som gjelder for vedkommende type formål.”<sup>39</sup> Utvalget har altså ikke funnet grunn til å utvide parkprinsippet ytterligere i denne retning. Likevel ser jeg en klar forskjell mellom et anlegg som er en nødvendig forutsetning for å realisere utbyggingsfeltet og andre alminnelige offentlige anlegg som retter seg mot publikum generelt. Jeg kan derfor ikke se at utvalget har behandlet akkurat denne problemstillingen i særlig grad.

For å oppsummere vil jeg trekke frem noen punkter som kan synes fremtredende og retningsgivende for den senere tids utvikling:

- Når det sees bort fra reguleringsplanen etter unntaket om offentlig anlegg er tidligere regulering av arealet et tungtveiende moment i påregnelighetsvurderingen. Det er imidlertid verken nødvendig eller tilstrekkelig for å legge en spesiell utnyttelse til grunn.

---

<sup>39</sup> NOU 2003: 29 s. 120



- I vurderingen etter punktet over om det skal sees bort fra tidligere regulering vil arealets beskaffenhet, markedsmessige vurderinger og sannsynligheten for at reguleringsmyndighetene vil godta en omregulering være viktige momenter.
- Retten legger særlig vekt på arealets beskaffenhet når dets salgsverdi etter orvl. § 5 skal fastsettes. Dersom beskaffenheten vanskelig- eller umuliggjør forretningsmessig utnyttelse vil dette veie tungt mot å fastsette noe salgsverdi. Dette taler for å utmåle erstatningen etter arealets bruksverdi etter orvl. § 6.
- Det skal ved anvendelse av parkprinsippet skilles mellom anlegg som skal tjene de særlige behov som beboerne i utbyggingsfeltet har, og anlegg som skal tjene publikum generelt. Selv om anlegget utgjør en nødvendig fortsetning for utbyggingsfeltet vil det ikke falle inn under parkprinsippet dersom det henvender seg til et bredere publikum.

## **6 Avsluttende vurderinger**

### **6.1 Innledning**

Oppgaven har tatt utgangspunkt i rettspraksis fra 2002 samt NOU 2003: 29 og søkt å gi et bilde av senere tids utvikling. Sammenligningen av utredningen og rettspraksis har i stor grad vist at domstolene følger de linjer som også er styrende for NOUen. Det er tydelig at rettspraksis søker å være lojal mot de hensyn som begrunner ekspropriasjonserstatningen samt prinsippet i grl. § 105 om full erstatning. Det kan synes som at domstolene er forsiktige med å gjøre endringer i de unntak som har utviklet seg på dette området av respekt for de uoversiktlige konsekvensene det kunne medføre. Utvalget bak NOU 2003: 29 uttaler seg også i stor grad lojalt til gjeldende rett i de forslag som fremmes. Det kan spores et visst ønske om endringer i rettssituasjonen blant uvalgets medlemmer. Særlig interessant er forslaget om å utvide unntaket for offentlige anlegg til også å omfatte arealer som eksproprieres til friområder. Jeg viser i denne forbindelse til betraktningene om dette under punkt 3.3.1 over.

## 6.2 Konflikten mellom grunneiers antesiperte utnyttelse og det offentliges reguleringsmyndighet

Jeg finner grunn til å knytte noen kommentarer til den konflikt som lett kan oppstå mellom grunneiers forventninger til utnyttelse av egen eiendom, og det offentliges anledning og behov til å forvalte arealer til samfunnets beste. Grunneier har alltid et ønske om å utnytte sine arealer på mest mulig regningssvarende måte. Det kan tidvis foreligge et latent potensial i eiendommen av stort omfang, som grunneier har et ønske om å realisere i overskuelig fremtid. Dette potensialet kan for grunneier basere seg på gjeldende regulering, eller på en forventning om at eiendommen kan omreguleres til et ønsket formål. Uansett vil forventningen representere en verdi for grunneier som han i større eller mindre grad føler et beskyttelsesbehov for.

Det offentlige har ansvar for miljø- og ressursforvaltningen i samfunnet, og er avhengige av en effektiv arealregulering for å gjennomføre dette. Det er en forutsetning for at dette systemet skal fungere, at det offentlige har frihet til å prioritere og forvalte arealutnyttelsen på en måte som tjener fellesskapets interesse. På den annen side er det et sentralt moment å verne om grunneiers eiendomsrett og rett til å bruke sin egen eiendom. Dette er en vanskelig balansegang, som ofte kan medføre prioriteringer som kan være tunge å svelge for en av partene.

Det klare konflikttilfellet oppstår der hvor det offentlige omregulerer et areal, som grunneier har en berettiget forventning til fortjeneste fra, til et formål som fjerner enhver økonomisk interesse for grunneier. Dette kan lett føles som et kraftig inngrep i den private eiendomsrett, og kan gi grunneier en følelse av hjelpeløshet ovenfor reguleringsmyndighetene. Det er viktig at man i disse tilfellene har øynene åpne for at hensynet til forutsigbarhet, sammen med likhets- og rettferdighets hensynet ofte taler for å tilkjenne en høyere erstatning enn det som følger av gjeldende regulering.

Jeg reagerer på resultatet i RG2003 s. 1456 hvor erstatningen for et industriområde ble utmålt etter eiendommens salgsverdi til landbruksformål. Arealet var regulert til

industriformål og kommunen eksproprierer arealet for å anlegge et havneanlegg. Det fremstår da som svært urimelig at man i erstatningsutmålingen avskjærer salgsverdi som industriareal som upåregnelig i relasjon til orvl. § 5. Jeg viser forøvrig til behandlingen av dette ovenfor. Erstatningen skal utmåles på bakgrunn av påregnelig utnyttelse. Det strider mot folks rettsfølelse at erstatningen da ikke utmåles på grunnlag av ekspropriantens faktiske utnyttelse av arealet som var i tråd med gjeldende regulering for området. Dertil kommer også at utbyggingsinteressen på arealet flyttes over fra den private grunneier til det offentlige, mens de økte investeringskostnadene som påløper skrives av i grunneiers erstatning. Det er det offentlige som er nærmest å ta kostnadene med å anlegge kaianlegg som skal tjene allmenheten, på samme måte som det er det offentlige som er nærmest til å ta kostnadene forbundet med å holde allmenheten med friområder jfr. punkt 3.3.1 over.

### 6.3 Parkprinsippets nærmere grensedraining

I RT 2005 s. 1255 Voss blir parkprinsippets grenser satt under lupen. Saken gjaldt et areal som ble ekspropriet til bygging av et alpinanlegg i tilknytning til et hyttefelt. Det ble erkjent at anlegget og hyttefeltet var symbiotisk avhengige av hverandre, og ingen av delene ville blitt realisert uten det andre. Ett av spørsmålene i saken var om det var grunnlag for å utvide parkprinsippet til også å gjelde denne type arealer som skulle betjene en videre krets av publikum, og som representerte en egen næringsinteresse ut over selve utbyggingsfeltet. Førstevoterende som fikk støtte av flertallet kom til at konsekvensene av en slik utvidelse var for uoversiktlige til at det burde åpnes for. Det ble imidlertid uttalt at flere av hensynene bak parkprinsippet også gjorde seg gjeldende på det aktuelle tilfellet. Annenvoterende la vekt på hensynene bak parkprinsippet og kom til at unntaket burde få anvendelse også på denne type arealer. Det ble uttalt at ”utjevnet strøkpris har vært begrunnet i at likhets- og rimelighetshensyn tilsier at dette bør tilkjennes når anvendelsen av det ubebygde området er en nødvendig forutsetning for å realisere tomteverdien på de arealene som utlegges til byggeområde.”. Han viste til den nære sammenheng mellom de to prosjektene og kom til at når ”alpinanlegget ble bygd for å gi et markedsmessig grunnlag for å utvikle hytteområdet, kan jeg ikke se det annerledes enn at også dette vilkåret er oppfylt”.

Jeg er enig med førstevoterende i at en utvidelse av disse unntakene kan ha store og uoversiktlige konsekvenser. Det må derfor betegnes som en risikabel aktivitet for domstolene å utvide disse i tide og utide. Jeg støtter derfor flertallets avgjørelse om ikke å åpne generelt for at unntaket også omfatter denne type arealer. Når det er sagt leser jeg ut fra både første- og annenvoterendes votum at det kan være grunnlag for å vurdere en slik utvidelse nærmere. Så vidt jeg kan se ble ikke dette forholdet vurdert i NOU 2003: 29. Jeg viser til behandlingen av dette over i 5.3.

Jeg ser det slik at likhets- og rimelighetshensynene som har motivert parkprinsippet gjør seg gjeldende i like stor grad for denne type anlegg. Det avgjørende må, slik annenvoterende i saken uttaler det, være om anlegget har en avgjørende eller spesielt viktig rolle for realiseringen av tomteverdien i utbyggingsfeltet. Det ville virke urimelig dersom grunneiere som må avstå arealer, som ellers kunne vært utnyttet til tomteutbygging, til formål med mindre avkastning for å realisere en tomteverdi hos andre grunneiere i utbyggingsfeltet. Likhetshensynet taler da for at erstatningen blir utmålt etter en utjevnet strøkpriis slik som parkprinsippet i dag er utformet. Dette kan som førstevoterende i saken påpeker medføre uoversiktlige konsekvenser. Forholdet er imidlertid såpass viktig at det bør utredes nærmere. Det burde vært tatt inn i NOU 2003: 29, men det bør i hvert tilfelle tas med i lovgivers videre arbeid med dette spørsmålet.

## **7 Litteraturliste**

- Bugge, Hans Chr. *Lærebok i miljøforvaltningsrett*. Oslo, 2006
- Falkanger, Thor. *Fast Eiendoms Rettsforhold*. 3. Utg. Oslo, 2005
- Fleischer, Carl August. *Ekspropriasjons- og bygningsrett. Del I*. Oslo, 1998
- Fleischer, Carl August. *Ekspropriasjons- og bygningsrett. Del II*. Oslo, 1998
- Fleischer, Carl August. *Norsk ekspropriasjonsrett*. Oslo, 1978
- Knudsen, Øystein. *Innføring i Ekspropriasjons- og skjønnsrett*. Oslo, 1997
- Kolrud, Helge Jakob. *Boligekspropriasjon*. Oslo, 1988
- Odberg, Per. *Grunnlovens § 105 og rådhetsisikrenkningene*. Oslo, 1969
- Stordrange, Bjørn. *Ekspropriasjonsrettslige emner*. Oslo, 1988.
- Sætre, Olav. *Bruksverdien ved ekspropriasjon av landbruksareal*. Ås 1976
- Tyrén, Carl Wilhelm. *Plan- og bygningsloven*. 5. utg. Oslo, 2004

### **Førrarbeider m.m.**

- Innst. O. XXI (1971-1972) Innstilling om skjønnsordning og om ekspropriasjonserstatning av 12. juni 1969
- NOU 2003:29 Arealplaner og ekspropriasjonserstatning.
- NOU 1981:5 Fast eiendom

### **Oppgaver**

- Gauslaa, Jon. *Utmåling av erstatning etter ekspropriasjon av grunnarealer*. Oslo, 2006

### **Artikler**

- Solheim, stig. H. *Eiendomsrettsbepet – refleksjoner fra fagseminar i Tromsø*, Tidskrift for eiendomsrett 2006 s. 105.
- Stordrange, Bjørn. *Statlige myndigheter og domstoler angriper den private eiendomsretten*. Lov og rett 2006 s. 181.

Tjomsland, Steinar. Erstatning for rådighetsinnskrenkninger 36 år etter strandlovdommen.  
Noen strøtanker. Lov og rett 2006 s. 397.

### **Rettspraksis**

HR-2008-297-A

Rt. 2006 s. 720

Rt. 2006 s. 473

Rt. 2005 s. 1729

Rt. 2005 s. 1255

Rt. 2005 s. 607

Rt. 2005 s. 469

Rt. 2004 s. 2010

Rt. 2003 s. 764

Rt. 2002 s. 1045

Rt. 2001 s. 656

Rt. 1999 s. 213

Rt. 1998 s. 1824

Rt. 1998 s. 1140

Rt. 1998 s. 1025

Rt. 1997 s. 1471

Rt. 1996 s. 1410

Rt. 1996 s. 521

Rt. 1994 s. 1123

Rt. 1983 s. 700

Rt. 1993 s. 409

Rt. 1980 s. 94

Rt. 1977 s. 24

Rt. 1976 s. 464

Rt. 1976 s. 1

Rt. 1970 s. 1028

Rt. 1970 s. 67

Rt. 1955 s. 1199

Rt 1949 s. 408

Rt. 1948 s. 967

### **Underrettsdommer**

Lg – 2007 – 34227

Lg – 2006 – 187372

La – 2005 – 145503

Rg. 2005 s. 276

Rg. 2004 s. 273

Rg. 2004 s. 177

Rg. 2004 s. 35

Rg. 2003 s. 1474

Rg. 2003 s. 1456

Rg. 2003 s. 1313

Rg. 2003 s. 1158

Rg. 2003 s. 1023

Rg. 2003 s. 96